

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



TESIS

**LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201, EN LOS PROCESOS SOBRE
DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA
DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ
LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO - JULIO DE 2017.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO**

AUTOR

Bach. CURI ROCCA Alejandro David

ASESOR

Mg. PEÑA BERNAL Alberto



RESOLUCIÓN N°: 045-2018-D-CFD-UDH
Huánuco, 13 de febrero de 2017

Visto, la solicitud con ID-1607430000003966 de fecha 07 de febrero 2018 presentado por el Bachiller CURI ROCCA Alejandro David, quien pide se Ratifique a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201 EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUANUCO PERIODO ENERO-JULIO DEL 2017"** para optar el Título profesional de Abogado y ;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 024-2018-D-CFD-2017 de fecha 06 de febrero del 2018 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) *intitulada* **"LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201 EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUANUCO PERIODO ENERO-JULIO DEL 2017"** formulado por el Bachiller CURI ROCCA Alejandro David del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarado **APTO** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo Establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 644-2016-R-UDH de fecha 25 de agosto del 2016;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR a los miembros del Jurado de Tesis para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH CURI ROCCA Alejandro David para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

Mg. Elí Carbajal Alvarado	: Presidente
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	: Vocal
Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho	: Secretario

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día martes 20 de febrero del año 2018 a horas 10.00 am dicha sustentación pública en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Uladislao Zavallos Acosta Dr. D.
DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

DISTRIBUCIÓN: Rectorado, Vicerrectorado, Fac. Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad. Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3)
Asesor. Archivo

Regístrese, comuníquese y archívese
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

Elí Carbajal Alvarado
Mg. Elí Carbajal Alvarado
SECRETARIO DOCENTE
CONSEJO DE FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
EAP DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 10:00 horas del día 20 del mes de Febrero del año 2018, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Reconformado integrado por los docentes:

Mg. Elí Carbajal Alvarado	: (Presidente)
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	: (Vocal)
Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho	: (Secretario)


Nombrados mediante la Resolución N° 045-2018-D-CFD-UDH. de fecha 13 de febrero de 2018, para evaluar la Tesis intitulada "LA INEFICACIA DE LA LEY N° 302001 EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PÁZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO-JULIO DEL 2017" presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, CURI ROCCA Alejandro David para optar el Título profesional de Abogado.


Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) Aprobado por Unanimidad con el calificativo cuantitativo de Decisivo y cualitativo de Muy Buena

Siendo las 11:55 horas del día 20 del mes de Febrero del año 2018, los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.


Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero
VOCAL


Mg. Elí Carbajal Alvarado
PRESIDENTE


Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho
SECRETARIO

DEDICATORIA:

El presente trabajo, la dedico:

- A Dios; nuestro creador a su imagen y semejanza, que sin él nada somos ni podemos nada.
- A mis padres quienes con su apoyo fue posible llegar donde me propuse.

AGRADECIMIENTO

A mi asesor de tesis el Abogado Luis Alverto Peña Bernal, por sus instrucciones y colaboración permanente para la consecución de mi carrera y la elaboración de mi trabajo de investigación.

El investigador.

Portada	
Dedicatoria	
Agradecimiento	
Índice	

CAPITULO I PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema	06
1.2. Formulación del problema	08
1.2.1. Problema General	09
1.2.2. Problema Específico	09
1.3. Objetivo	10
1.3.1. Objetivo General	10
1.3.2. Objetivos Específicos	10
1.4. Justificación de la investigación	10
1.5. Limitaciones de la investigación	12
1.6. Viabilidad de la investigación	12

CAPITULO II MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación	14
2.2 Bases teóricas	15
2.3 Definiciones conceptuales	28
2.4 Hipótesis	58
2.5 Variables	58
2.5.1. Variable Independiente	58
2.5.2. Variable Dependiente	58
2.6 Operacionalización de variables	58

CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación	59
3.1.1. Enfoque	59
3.1.2. Alcance o Nivel	59
3.1.3. Diseño	59
3.2 Población y muestra	60
3.3 Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos	60
3.4 Técnica para el Procesamiento y Análisis de Información	60

CAPITULO IV RESULTADOS

4.1	Procesamiento de datos	61
-----	------------------------	----

CAPITULO V DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1	Presentar la contratación de los resultados del trabajo de investigación	67
	Conclusiones	69
	Recomendaciones	71
	Referencias Bibliográficas	73
	Anexos	74
	✓ Matriz de consistencia	
	✓ Resolución de aprobación del proyecto de trabajo de investigación	
	✓ Cualquier otra información complementaria	

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:

El desalojo entre sus distintas causales que ameritan el inicio del proceso, es una de las pretensiones que cuenta con excesiva carga procesal, entre ellas por falta de pago de la renta, en los Juzgados de Paz Letrados, y la solución de este conflicto de intereses se torna morosa, pues la demora en resolverse esta controversia es entre dos a tres años calendario, en evidente perjuicio de los accionantes, no obstante a que el proceso de desalojo conforme lo dispone el artículo 546 inc. 4) del Código Procesal Civil, se tramita dentro del proceso sumarísimo, a efectos de lograr la restitución del bien, proceso como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde se tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, lo cual está orientado abreviar lo más posible el trámite a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate. El proceso sumarísimo se distingue por la reducción de los plazos procesales y por la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, dentro del cual inclusive se produce la expedición de la sentencia, salvo que el juez reserve su decisión para un momento posterior.

El alquiler inmuebles es una de las actividades inmobiliarias que mayor riesgo tiene sobre todo para el propietario inversor. La nueva ley 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, trata de alguna manera de resolver este problema que acoge a muchos y que tiene por finalidad restituir en forma inmediata los predios arrendados. Esta Ley modifica el artículo 594 de la norma adjetiva, estableciendo la figura del *“allanamiento a futuro del arrendatario”* en el contrato de arrendamiento de inmuebles, el cual, es un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual el arrendatario acepta preliminarmente la desocupación del predio, previa exigencia judicial, por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas, y para que tenga efecto la citada figura jurídica, debe reunir ciertas condiciones formales; como el de tener incluido por escrito la cláusula respectiva en el contrato de arrendamiento del bien inmueble, y que las firmas contenida en el contratos estén legalizadas por ante

Notario o Juez de Paz donde no hubiere por lo que no procederá en contratos verbales. Es decir que solo se puede solicitar la restitución inmediata cuando se ha configurado, cualquiera de estas dos situaciones: Que haya concluido el contrato de arrendamiento o que se haya resuelto el contrato por falta de pago de la renta por necesariamente 2 meses y 15 días.

Para el procedimiento judicial previamente se tendrá que solicitar conciliación ante un centro de conciliación, agostada esta vía el demandante –arrendador- deberá presentar la demanda ante el Juez de Paz Letrado competente, y el demandando –arrendatario- solo puede oponerse si acredita dos situaciones: Que el contrato de arrendamiento sigue vigente y que ha cancelado la renta adeudada. Para lo cual sólo contará con 6 días de plazo desde que le es notificada la demanda, vencido el plazo, el juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

El lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Es importante señalar, que la resolución tiene que estar confirmada por el superior jerárquico (juez especializado) si es que es apelada por el arrendatario el tiempo del lanzamiento se extiende hasta que resuelva el superior jerárquico.

De conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, que regula la competencia en el proceso sobre desalojo, son competentes los Jueces Civiles, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

Asimismo las excepciones y defensas previas en el proceso sumarísimo se interponen al contestar la demanda, y las cuestiones probatorias de tachas u oposiciones solo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, que ocurrirá en la audiencia púnica conforme lo disponen los artículos 552 y 553 de la norma procesal civil respectivamente.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

La presente investigación estriba en determinar si la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, tiene eficacia para la restitución inmediata del bien materia de arrendamiento, en el plazo de quince días hábiles, por la aplicación del allanamiento a futuro del arrendatario, en aquellos contratos de arrendamiento que contengan esta cláusula y se encuentren legalizados por ante Notario Público o Juez de Paz, en aquellos donde no hubiere.

Sobre el particular debo mencionar que la Ley antes citada no resuelve desde la praxis el problema en el proceso de desalojo por falta de pago para obtener la restitución de bien en el plazo que señala el dispositivo legal, toda vez que si bien el artículo 594 del Código Adjetivo Civil, señala *“...el juez notifica la demanda al arrendatario, para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal Civil”*, sin embargo en la realidad ello no ocurre, toda vez que el demandado-arrendatario, en el plazo de seis días puede ofrecer medios probatorios conforme lo dispone el artículo 591 de la norma antes citada consistente en la prueba documental, la declaración de parte y la pericia, no obstante no acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler, asimismo en uso de su derecho de contradicción puede deducir excepciones y defensas previas, cuestiones probatorias de tacha y oposición, lo que conlleva a que el Juez competente, mediante resolución se encuentre obligado con señalar fecha y hora a efectos de que se lleve adelante la audiencia única conforme a lo dispuesto en el artículo 554 del Código Procesal Civil.

Y lo más grave es la sentencia que expida el juez de primera instancia es recurrible (procede recurso de apelación), toda vez que el artículo 593 de la norma procesal lo permite al precisar: *“Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupan el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación”*. Lo que implica que el proceso será revisado por el superior en grado atendiendo a la cuantía, esto es la Sala Civil Superior o Juzgado Especializado en lo Civil, quienes en esa instancia recibido el expediente correrán traslado del recurso de apelación al

demandante para dentro del plazo de cinco días lo absuelva, con su absolución o no señalará fecha y hora a efectos se lleve adelante la Audiencia de Vista de la Causa, y después de ello poner la autos a despacho a fin se expida la sentencia de vista, y que si el Órgano Jurisdiccional de segunda instancia es la Sala Civil Superior, contra dicha resolución procede recurso de casación.

De lo señalado se infiere que la Ley 30201, en la práctica no es eficaz, habida cuenta que no soluciona el problema de los arrendatarios, quienes creen que se les restituirá el bien inmueble materia del proceso en el plazo de quince días conforme prevé la artículo 594 del Código Adjetivo, tanto más, si para el ejercicio de la tutela jurisdiccional efectiva previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de la renta, se debe invitar al arrendatario a un centro de conciliación extrajudicial, aunado a que la programación de la audiencia única depende directamente de la carga procesal que tenga el juzgado y una vez realizado la audiencia el juez deberá resolver el conflicto de intereses en la misma audiencia, sin embargo ello no ocurre en la realidad, habida cuenta que el Juzgador se reserva expedir resolución después de la audiencia, y pese a que la norma fija plazos determinados de duración de cada etapa, estos no se cumplen, sumado el tiempo transcurrido desde el momento en que se cursó carta notarial hasta el lanzamiento podemos calcular un plazo aproximado de un año, todo ello siempre y cuando no ocurra circunstancias especiales, como que el demandado solicite nulidad, solicite reprogramación de audiencia o que posteriormente interponga recursos impugnatorios, siendo así, se convierte en ineficaz la política impulsada por el Estado para evitar que los procesos sobre desalojo por falta de pago se dilaten innecesariamente.

1.2.1. Problema General.

¿Cómo influye la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?

1.2.2. Problemas Específicos

Sp1 ¿Cómo contribuirá la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?

Sp2 ¿Cómo no contribuirá la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL:

Determinar la ineficacia de la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, contenido en la Ley N° 30201, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Establecer si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, la restitución del bien procede dentro del plazo legal de quince días hábiles, que señala la Ley N° 30201, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.
- Determinar si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, se cumplen los plazos que fija la norma, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.
- Establecer si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, el juzgador señala fecha y hora de audiencia única o prescinde de ella, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.
- Determinar si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, el demandado ofrece medios probatorios, al hacer uso de su derecho de contradicción, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:

La investigación se justifica y es importante de acuerdo al problema planteado en base a los siguientes motivos:

- **En lo teórico:** Nos va a permitir describir y explicar el problema que se suscita en los procesos sobre desalojo derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por resolución por falta de pago, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017, habida cuenta que en la praxis no se logra la restitución del bien inmueble en el plazo que prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, dilatándose dicho proceso hasta lograr el lanzamiento un plazo aproximado de un año, ocasionando un grave perjuicio económico y moral, al accionante, al no lograr la restitución oportuna del bien inmueble, toda vez que el demandado al ofrecer medios probatorios conforme al artículo 591 de la norma antes citada, contrae que irremediamente el Juez programe fecha y hora de Audiencia Única toda vez que este proceso se tramita dentro de los cauces del proceso sumarísimo, en la que por su propia naturaleza se concentran las etapas procesales de saneamiento procesal, conciliación fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio y sentencia, y no obstante a ello en la práctica estos procesos de duración corta, toman cuando menos hasta tres años para lograr se ejecute la sentencia, en una clara y evidente contravención al principio de celeridad procesal y del debido proceso.

- **En lo práctico:** se justifica la investigación porque será trascendente en el sentido de hacer ver a los operadores de justicia y del derecho en general que en los procesos sobre desalojo derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no se logra la restitución del bien en el plazo que señala la norma, por corresponder el proceso de desalojo tramitarse dentro de los alcances del proceso sumarísimo, debiendo en este caso considerar que cada caso específico planteado es distinta, siendo así esta forma especial de conclusión del proceso y principalmente la forma de aplicación juzgando anticipadamente corresponderse con los fines y funciones del proceso que tienen planteamientos no solamente legales, sino además constitucionales de relación con los derechos de los justiciables. De esa forma y no solo para justificar el presente trabajo, sino que principalmente por la identificación con la problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración de los derechos fundamentales de los ciudadanos afectados en esta penosa realidad es que se ha realizado la presente investigación.

- **En lo metodológico:** Es importante el trabajo de investigación propuesto desde su perspectiva metodológica en razón de que al analizar la población y muestra de la investigación, la cual está basada en los expedientes sobre desalojo derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por resolución por falta de pago, en el Segundo Juzgado de Paz letrado de Huánuco, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de casos en donde el juzgador no ordena la restitución del bien inmueble en el plazo de señala la ley, prescindiendo de las demás etapas procesales, convirtiéndose de esa forma en el proceso en ineficaz desde el punto de vista del tiempo. Estando a bien corroborar dicha información con las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

1.5 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN:

Las limitaciones advertidas en el presente trabajo, consistieron en lo siguiente:

- Se tuvo acceso restringido (por el horario principalmente) a las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- No contaron con amplia disponibilidad de tiempo los abogados y otros operadores de justicia o de derecho, por sus recargadas funciones, a efecto de absolver consultas o dudas de índole práctico sobre el tema de investigación.
- En nuestro medio no existe investigaciones desarrolladas en relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado.

1.6 VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN:

El presente proyecto de investigación es viable porque tengo acceso a la información sobre el tema, tanto documentos bibliográficos, hemerográficos, así como a los expedientes sobre desalojo derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, con las características señaladas para la investigación.

Asimismo, se cuenta con asesores expertos en lo jurídico y metodológico para la realización del trabajo, quienes residen en esta misma ciudad donde se desarrollará el presente proyecto científico jurídico.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN:

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de:

El proyecto de investigación *“EL PROCESO DE DESALOJO Y EL ARBITRAJE COMO JUSTICIA ALTERNATIVA EN FAVOR DE LOS LITIGANTES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, EN EL AÑO 2015”*, por Jorge Luis Pareja Miranda, en la Facultad de Derecho y Ciencias políticas de la Universidad de Huánuco, en el que establece las siguientes conclusiones:

1. Se determinó que el proceso de Desalojo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.
2. Se determinó que la falta de pago de arriendos, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.
3. Se determinó que el vencimiento de plazo del contrato de arriendo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.
4. Se determinó que la ocupación precaria del bien, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015.
5. La relación del Arbitraje como justicia alternativa, es una necesidad imperativa a favor de los litigantes, toda vez que, al estar contemplada en nuestra Carta Magna y nacer de la voluntad de las partes, tiene como características tener un procedimiento arbitral más célere, oportuno, formal, especializado, confidencial y con decisión final e inapelable; evitando procesos judiciales engorrosos e interminables, convirtiéndose en una justicia alternativa oportuna.

2.2 BASES TEÓRICAS:

1. TEORIA SOBRE EL ESTADO DE DERECHO.

Siguiendo al maestro Raúl Ferrero Rebagliati¹ Teoría del Estado de derecho es la disciplina filosófica que se encarga de investigar la propia esencia y su fin del Estado, siendo así su meta radica en la valoración y axiológica. Asimismo tiene una estrecha relación el Estado con el Derecho.

Se llama Estado de Derecho a la forma Política el cual emerge su poder a través de ordenamientos jurídicos, con la finalidad de proteger los derechos fundamentales de la persona en Sociedad.

Sus antecedentes emergen desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Lo cual significó un rechazo a la hegemonía absoluta del Rey, por cuanto su voluntad era impuesta verticalmente a sus súbditos. La ley como voluntad general aprobada y admitida por la sociedad, era para hacer posible la vida en armonía y tranquilidad, donde se reconocían y respetaban los derechos de la persona, tanto los políticos y civiles, como las sociales, económicas y culturales.

Las instituciones estaban al servicio de las personas cumpliendo cabalmente con el derecho de la defensa y el respeto a la dignidad, por cuanto dichos derechos son el fin supremo de nuestra sociedad y del Estado, tal como señala la constitución política, en su artículo primero.

2. TEORIA DEL ACTO JURIDICO.

Siguiendo la concepción doctrinaria del acto jurídico, entendemos por tal a todo hecho humano, voluntario, lícito, querido verdaderamente y manifestado por un agente capaz, referido al objeto física y jurídicamente posible, que crea, regula, modifica y extingue relaciones. A través del cual, las personas autorregulan sus múltiples relaciones, imponiéndose normas de derecho privado que son válidas solamente para sus forjadores y sus sucesores.

¹ Raúl Ferrero Rebagliati: *Ciencia Política*, p.13. Librería Studium, 1981 L IMA-PERÚ.

2.2.- ELEMENTOS DE LOS ACTOS JURIDICOS.

Los requisitos del acto jurídico se clasifica en:

a) Esenciales: Aquellas no pueden faltar y son la manifestación de voluntad, agente capaz, objeto física y jurídicamente posibles, el fin lícito puede ser *Ab Solemnitatem* o *Ab Probationen*

b) Naturales: Son las que no concurren en toda clase de actos jurídicos, salvo en algunos que tiene como fuente la Ley, lo cual es asociada en algunos actos como la compraventa, donde se impone el saneamiento como una obligación del vendedor; o de los intereses en los contratos de mutuo dinerario.

c) Voluntarios: no son esenciales, tampoco son naturales pues aparecen en el acto solamente por voluntad de los agentes, por lo que son prescindibles, pero que son incorporados en el Acto, pues sin el cumplimiento el acto no surte sus efectos jurídicos, es decir a estos se les conoce como modalidades del acto jurídico.

2.3.- CLASIFICACIÓN DEL ACTO JURÍDICO.

El acto jurídico es variado, para la presente investigación, pues solo nos referiremos solamente a algunos, entre ellos: los actos patrimoniales y no patrimoniales; son actos patrimoniales los actos que se puedan cuantificar e incorporar en el negocio jurídico; contrario sensu el no patrimonial está referido a la lado interno de la persona que no puede ser apreciable en dinero.

Finalmente y sin dejar de lado a los actos jurídicos unilaterales, bilaterales y plurilaterales, estas intervienen al igual número de partes, pero que no será materia de investigación.

3. TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES.

El acto jurídico patrimonial es llamado acto obligación, por cuanto la persona debe cumplir su deber con relación a las otras personas, incluyendo a los que no están inverso en la esfera del derecho, pero que han sido impuestas por la norma ética, entre las que están las morales, religiosas, de sociabilidad o jurídicas. Otro sentido restringido que, excluye los deberes establecidos por el Derecho Público, como el

pagar impuestos; tampoco incluye a las obligaciones del derecho privado en general, contrayéndose únicamente las obligaciones de derechos reales, familia, y de sucesiones.

Tomando el sentido restringido, la doctrina moderna ha establecido como la relación jurídica en cuya virtud, unas personas se comprometen a realizar una prestación; dar, hacer o no hacer en beneficio de otras personas, mostrando su autonomía de la voluntad.

Definiciones que, siendo expresadas de maneras diferentes, señalan esa relación entre las partes. Así tenemos que: Según H. Gustavo Palacios Pimentel²: La llamada Teoría general de las Obligaciones no es sino la traducción jurídica de las relaciones económicas.

Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras(acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa", según Raúl Ferrero Costa,, definición corresponde a Giorgi³.

"La obligación es el Vínculo jurídico establecido entre dos personas (o grupos de personas) por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa o el cumplimiento de un servicio o una abstención" como señala Emilio Borda, cita hecha por Raúl Ferrero⁴.

"Derecho de obligaciones es el conjunto de relaciones de derecho patrimonial que tiene por objeto, hechos o prestaciones a cargo de una persona y en provecho de otra" (Ángel Gustavo Cornejo), citado por H. Gustavo Palacio Pimentel⁵.

3.1. ELEMENTOS ESENCIALES DE LAS OBLIGACIONES.

Son los que no pueden faltar en ninguna obligación. Si alguno faltara, sería ineficaz dicha obligación. Estos son:

a) Los sujetos.

² H Gustavo Palacios Pimentel, *Elementos de Derecho Civil Peruano, Tomo I, Pág. 345, Tercera edic, Lima.*

³ Raúl Ferrero Costa: *Curso de Derecho de Obligaciones. 3ra. Edición. Grijley Lima-Perú. P. 11.*

⁴ Emilio Borda: *Derecho de las obligaciones.*

⁵ Ob. Cit. Pág. 346.

b) La prestación.

c) El vínculo o relación.

a. Los Sujetos: En toda obligación tienen que concurrir como mínimo dos sujetos concretamente determinados: el acreedor que es el titular del crédito, el sujeto activo y, el deudor que es el sujeto pasivo, el que debe realizar la prestación en beneficio del acreedor.

Los sujetos pueden ser personas naturales o jurídicas, singulares o plurales.

b. La prestación: Consiste en el acto humano que puede ser de dar una cosa, hacer algo o abstener de realizar actos. Viene a ser el contenido de la prestación. Consiste en la actividad realizada por el deudor en provecho del acreedor o de un tercero. Esta prestación significa una ventaja económica.

La prestación deberá ser idónea, para cuyo efecto debe ser: cuando menos físicamente posible, jurídicamente lícita, determinada o determinable y debe tener un valor económico.

c. El vínculo jurídico: La obligación es siempre una relación jurídica y no debe tener otro carácter, porque está prevista por la ley, a la que garantiza su cumplimiento y exigibilidad, y en el peor de los casos, determina el pago de la indemnización por cumplimiento culposo o doloso. La ley protege al titular de la obligación por medios diversos.

3.2. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Son los hechos que las generan o las originan. Habiendo sido varias, ahora la doctrina la ha reducido a dos: La voluntad y la ley.

La voluntad: puede ser por acción como por omisión en el sentido lato, la que puede ser lícita o ilícita. Los que son de estudio de las obligaciones patrimoniales son las que están comprendidas en los contratos o convenios que tienen por objeto constituir compromisos, que dan nacimiento a obligaciones para las partes. Es requisito fundamental el acuerdo de voluntades.

La Ley: Para muchos estudiosos es la fuente única de las obligaciones pues, la voluntad si no tuviera el respaldo y la garantía de la norma jurídica no tendría mayor trascendencia.

3.3. CLASIFICACION DE LAS OBLIGACIONES.

Al respecto se la clasifica atendiendo a una serie factores, por lo que, solamente enumeraremos sin entrar en detalles y son:

1. Singulares y plurales.
2. Positivas (dar y hacer) y negativas (no hacer)
3. Simples y compuestos
4. Dar cuerpo cierto o genéricos.
5. Divisibles e indivisibles.
6. Unilaterales y bilaterales.
7. Civiles y naturales.
8. Principales y accesorios.
9. Puras o modales y,
10. Convencionales o legales.

3.4. OBLIGACIONES DE DAR.

"San obligaciones llamadas también positivas y consiste en la entrega de un bien mueble o inmueble, mencionando una clasificación que está en cuestión.

Esta entrega puede ser con los siguientes propósitos:

- 1) Transmitir la propiedad:** contrato de compraventa, permuta y donación.
- 2)** Transmitir solamente el derecho de uso o posesión, como el arrendamiento, usufructo, comodato etc.
- 3)** Conferir la simple guarda o custodia, como el depósito.
- 4)** Restituir a su propietario una vez cumplida la causa o razón que motivó la tenencia: casos como el de depósito, prenda, arrendamiento, comodato, usufructo o deposito". Según H. Gustavo Palacio Pimentel⁶.

⁶ Ob. cit. p.356-357.

4. TEORIA DE LOS CONTRATOS.

"El Contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia, según la autorizada opinión del maestro **Arias Schreiber, Max**⁷.

"Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y del contrato nacen sus obligaciones. Pero no pueden contratar arbitrariamente, se han de someter necesariamente a principios que regulan la celebración del contrato. Estos principios pueden ser: la autonomía de la voluntad, la buena fe de las partes, la obligatoriedad del contrato y su ejecución de acuerdo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes". **Cuadros Villena**.⁸

Es la fuente principal de las obligaciones, pues, del acuerdo asumido entre dos o más partes en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales. Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales. En los cuales va asumiendo obligaciones sucesivas.

Existen los contratos típicos y los atípicos, llamados también modernos. Los primeros son los que están regulados en la legislación, y los demás son los que, por la necesidad de la vida cada vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica.

Según H. Gustavo Palacio Pimentel⁹, La contratación reviste una importancia decisiva en dos fases: A) en el **CAMPO ECONÓMICO**, porque viene a ser el instrumento mediante el cual el hombre satisface todas las necesidades que la naturaleza, la vida misma le impone, desde que nace hasta que muere. B) en el **CAMPO DEL DERECHO**, como fuente creadora de obligaciones, constituye o vienen a ser derechos civiles patrimoniales, los que tienen que estar normados por el Derecho.

⁷ Arias Schreiber, Pezet Max. *Código Civil Peruano de 1984. Exégesis Tomo I. Librería Studium Edit. Lima, 1986. Pág. 13*

⁸ Cuadro Villena.

⁹ H. Gustavo Palacio Pimentel. *Manual de Derecho Civil. Tomo 11. Vol. 1 Pág. 205 y 2006.*

5. TEORIA DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDOS.

Es uno de los contratos típicos, llamado tradicionalmente CONTRATO DE ARRIENDOS, es el acuerdo entre dos partes en que, una de ellas se obliga a conceder el uso o goce de un predio dándole el destino que se señala en el acuerdo y, la otra parte, a pagar por el uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento.

Esta clase de contrato permite al Arrendador usar y/o disfrutar de un inmueble ajeno, sin asumir la propiedad o dominio, dentro de las condiciones pactadas expresamente, entre las que están la de pagar una renta periódica y, devolver al arrendador dicho bien, a su vencimiento. Los sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario, de cuyo acuerdo nacen las obligaciones que cada parte asume frente a su contraparte.

Por lo señalado, la fuente de las obligaciones tanto de una parte como de la otra, es el contrato de arriendos.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, consensual, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este **consentimiento** debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no este afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla. Los contrato de arriendos también sólo produce efectos entre las partes que lo celebraron y sus herederos, salvo los derechos y obligaciones no transmisibles.

6. TEORIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Responsabilidad civil entendida como la obligación al resarcimiento, en lo posible, al que se somete por el daño causado y los perjuicios inferidos por uno mismo o

por un tercero, sin causa que excuse ello. Puede ser contractual o extra contractual. La segunda es aquella que nace como consecuencia del daño que se produce, por lo que está obligado a repararlo su autor. La primera es la que procede ante el incumplimiento o cumplimiento tardío o defectuoso de la prestación por una de las partes de un contrato válido. La que surge de lo estipulado expresamente por las partes contratantes.

7. TEORIA DEL PROCESO.

El vocablo proceso viene de pro (para adelante) y cederé (caer, caminar). Implica un desenvolvimiento, una sucesión, una continuidad dinámica. Según Rolando Martel¹⁰.

"El proceso es una sucesión de hechos con unidad y tendencia a un fin. El conjunto de actos coordinados y regulado por el Derecho Procesal, a través de los cuales se verifica el ejercicio de la jurisdicción. Coordinada sucesión de actos jurídicos derivados del ejercicio de un acto procesal y que tiene por objeto una decisión de índole jurisdiccional". **Menéndez y Pidal**.

El maestro José Antonio Silva Vallejo¹¹. Define al Derecho procesal, como la ciencia jurídica, perteneciente al derecho público, que estudia el desenvolvimiento, esencia y finalidad de una serie de actos jurídicos sistemáticamente elaborados por los órganos jurisdiccionales del Estado y por ciertos sujetos cuya conducta debe ajustarse a determinadas normas, principios y funciones que integran su conjunto; orientado a su vez hacia valores".

7.1. TEORIAS ACERCA DE SU NATURALEZA.

Rolando Martel, Chang¹², señala que encuentra teorías relacionadas a la naturaleza del proceso, como las siguientes:

7.1.1. Teoría del contrato, que señala que la relación entre demandante y demandado es resultado de un acuerdo de voluntades de ambas partes por el cual se comprometen aceptar el fallo que emita el Juez.

¹⁰ Martel Chang, Rolando. *Tutela Cautelar y medidas autosatisfactorias en el proceso civil*, pg.28, Palestra Editores- Lima 2005

¹¹ Silva Vallejo José Antonio. *Teoría General del Proceso*. Chiclayo-Perú 1966. Pág. 2

¹² Ob. cit. pág. 29 y 30

7.1.2. Teoría del cuasi contrato, viene a ser una figura semejante al contrato en la medida que si una de las partes no concurre al proceso estando citado, incurriendo en rebeldía, si bien no hay convención en rigor, es que cae en el cuasi contrato.

7.1.3. Teoría de la relación jurídica, por estar regida por la ley la actividad de las partes y del Juez, lo que determinando una relación de carácter procesal, en la medida que señala los derechos y deberes a que están sujetos cada uno de ellos, los que tienen un fin común. Es la que ha sido receptada por nuestro Código Procesal Civil.

7.1.4. Teoría de la situación jurídica, la que cuestiona la teoría de la relación jurídica. Sostenida por Goldschmidt, según Rolando Martel Ch¹³. el proceso consiste en una serie de situaciones jurídicas contrapuestas de las partes, integradas por posibilidades, expectativas, perspectivas y cargas (naturaleza jurídica), concatenadas entre sí de modo ordenado(estructura) y destinadas a la consecución de satisfacciones jurídicas (función), bajo la dirección del Juez estatal. Todo ello, en razón al principio de contradicción derivado de un conflicto entre los interesados que ha devenido en litigio al hacer crisis, y que precisa resolverse pacífica y justamente por los tribunales (jurisdicción).

7.2. OBJETO DEL PROCESO.

Según el maestro Silva Vallejo¹⁴, objeto del proceso "Para unos es la realización del derecho objetivo, en la actuación de la ley positiva, en la aplicación abstracta de la ley.

Para otros, consiste en la realización de los derechos subjetivos, en la tutela de los intereses de quienes tienen un derecho.

Para Carnelutti, el objeto del proceso está en la composición de la litis; Luego concluye diciendo: Todas ellas, son incompletas y unilaterales.... que son el anverso y reverso de una misma moneda, quien concluye diciendo: "Por otra

¹³ Martel Chan. Ob. cit, pg.30

¹⁴ Silva Vallejo. Ob. cit. pg. 8,9.

parte el objeto y finalidad del proceso se conecta con el problema de la prueba y la verdad en el proceso".

Según Roland Arazi¹⁵, el proceso judicial es aquella actividad compleja, progresiva y metódica, que se realiza de acuerdo con reglas preestablecidas, cuyo resultado será el dictado de la norma individual de conducta (sentencia), con la finalidad de declarar el derecho material aplicable al caso concreto.....

Proceso es uno de los tres capítulos que comprende el estudio del derecho procesal, y se ocupa de estudiar los actos que se desarrollan ante un tribunal para resolver un conflicto, desde que se inicia hasta que culmina con la resolución definitiva, siendo las otras dos: la jurisdicción y la acción, en las que se estudian las atribuciones y facultades del Poder Judicial y las de los peticionarios, respectivamente.

CARACTER INSTRUMENTAL DEL PROCESO.

El carácter instrumental del proceso es señalado con claridad por el jurista Juan Morales Godo¹⁶ al decir que, el proceso, como observamos, no es un fin en sí mismo, se pone al servicio de los derechos sustanciales, es un medio y por ello se dice que es instrumental. Precizando que,... es importante tener en mente este carácter instrumental del proceso, para adoptar las decisiones que conviertan al proceso en un instrumento eficaz y no convertirlo en algo enrevesado, lento, donde todo es posible.

8. PROCESO SUMARISIMO

Para Alberto Hinostroza¹⁷ Proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (permitir tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas Art. 552 del C.P.C.; y de cuestiones probatorias Art. 553 del C.P.C., o se tiene por improcedentes las reconvencciones, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la

¹⁵ Rolando Arazi, *Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo I. Pág. 160.*

¹⁶ Juan Morales Godo: *La nulidad de los Actos Procésales y los principios que la regulan. Diálogos con la Jurisprudencia. Edición Especial. Gaceta Jurídica. N° 100-2007. Pág. 211.*

¹⁷ Alberto Hinostroza Mínguez. *Procesos Sumarísimos-Gaceta Jurídica. Lima-Perú-2002. 2da.edic Pg. 13*

demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos Art. 559 del C.P.C.) lo cual está orientado precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate.

Según Carlos A. Hernández Lozano¹⁸, se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de abreviar su plazo de trámites. Dice que el Proceso sumarísimo viene a constituir, lo que en el Código de Procedimientos Civil de 1912, era el trámite incidental o trámite de oposición.

Se trata en esta vía procedimental las controversias de intereses de URGENTE SOLUCION, tales como alimentos, Separación convencional y divorcio ulterior, interdicción.

9. DESALOJO.

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza¹⁹, considera que el juicio de desalojo... es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión.

"El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores, según "Carlos Hernández L.²⁰

Tiene como fuente el contrato de arriendos o cualquier título en cuya virtud una persona tenga posesión de un predio, excepcionalmente se puede desalojar a un poseedor sin título.

9.1. CASOS EN LOS QUE PROCEDE DESALOJO.

El desalojo puede intentarse invocando las causales siguientes:

9.1.1. Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses más quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo

¹⁸ Carlos A. Hernández Lozano. *Procesos Sumarísimos. Ediciones jurídicas. Lima. Perú. 1997. Pg. 17.*

¹⁹ Alberto Hinostroza Mínguez, *Ob. Cit. Pág. 175.*

²⁰ *Ob. Cit. Pg. 112*

período más quince días. . Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venza n tres períodos.

9.1.2. Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.

9.1.3. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

9.1.4. Por ocupación precaria.

9.1.5. Por vencimiento del contrato.

9.1.6. Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.

9.1.7. Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.

9.1.8. Para reparar el bien para su mejor conservación.

9.2. COMPETENCIA.

POR LA CUANTIA, ES COMPETENTE: El juez especializado cuando la renta mensual es mayor a cinco URP. si es menor a cinco URP, es competente el Juez de Paz letrado y, si la cuantía es inferior a dos URP, es competente el Juez de Paz.

9.3. SUJETOS ACTIVOS DEL DESALOJO.

Pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio Art. 586 del C.P.C.

En un condominio, cualquiera de los copropietarios puede iniciar el proceso de desalojo, si el plazo esta vencido. El usufructuario, está legitimado para accionar contra cualquiera que detente el inmueble, el usuario y el comodante, pueden ser sujetos activos del proceso de desalojo.

9.4. SUJETOS PASIVOS DEL DESALOJO.

Pueden ser demandados en el desalojo, el arrendatario, el precario, cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. También son sujetos pasivos, el comodatario, cuando el comodato no está sujeto a plazo y el comodante pide la restitución del bien, el depositario que no restituyó el bien bajo su custodia.

9.5. DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Este proceso genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado.

Es una acción personal que tiene como objetivo o pretensión obtener el derecho real de la posesión del predio arrendado.

Como se ha dicho, la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado de vigencia y que, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el predio arrendado. Al no ser cumplido por el arrendatario la prestación de devolver el bien arrendado, el arrendador se ve precisado a plantear la acción de desalojo, solicitando se le restituya el predio. La acción tiene como objetivo un derecho real, es decir, pretende recuperar la posesión del predio.

Por lo que esta causal de desalojo tiene las condiciones siguientes:

Con respecto al demandante, 1) Se requiere la existencia previa de un contrato de arriendos. Lo que se acredita acompañando el contrato. Sirve también la declaración de parte para que reconozca que existe una relación contractual, o la pericia que igualmente acredite su existencia.

Con respecto al demandado, si pretende contradecir la acción debe probar que el contrato está vigente, sea por que no ha vencido o, que ha sido renovado, para cuyo efecto, debe acompañar documento que lo demuestre, igualmente puede ofrecer la declaración del demandante.

Por lo que, este tipo de desalojo es más simple, pues todo se remite a que se acredite si el contrato venció o no y, si el demandado está obligado a desocupar el predio arrendado y entregar al arrendador. Teniendo en cuenta lo dicho, este

tipo de proceso debe resolverse en un tiempo muy corto, por ello, se tramita mediante el proceso sumarísimo el que debe resolverse en un plazo muy corto.

Según la norma procesal debería resolverse en el plazo de tres meses, respetando la doble instancia.

2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

El Perú como toda sociedad jurídicamente organizada está regulado a través de un sistema de normas y principios generales que constituyen el llamado Orden público.

Por lo antes indicado, ninguna persona como integrante de la sociedad peruana puede actuar arbitrariamente, como le venga en gana, porque la vida social se encuentra regida, gobernada por una serie de preceptos o normas.

El desalojo es una figura jurídica que forma parte de ese sistema, por lo que, es necesario hacer una revisión somera del sistema jurídico vigente en el Perú, empezando por la constitución política, el Código Civil, el Código Procesal Civil entre otros.

1. CUESTIONES PREVIAS.

Teniendo en cuenta que el desalojo es una cuestión que presupone la existencia de un conflicto (litigio) entre sujetos que, tiene como origen la existencia de un contrato de arriendos que, pactado por un plazo determinado, a su vencimiento, el arrendatario se resiste a cumplir la obligación asumida expresamente, de devolver el bien arrendado. Como el arrendador no puede actuar arbitrariamente, tiene que recurrir a las normas que regulan la solución de este tipo de conflictos.

Según la doctrina, un conflicto en general se puede resolver recurriendo a las tres formas de solución del litigio que son: la autotutela o autodefensa, la autocomposición y la heterocomposición.

1.1. Las Autodefensa o Autotutela: Esta primera forma de solución de conflictos está prohibida en nuestra realidad jurídica, porque supone tomar la justicia por la propia mano, lo que amerita el uso de la violencia física o la intimidación. El desalojo si se usara esta vía de solución de litigio se haría

tomando el arrendador la cosa arrendada por vía de la fuerza, lo que presupone que el arrendatario puede igualmente oponer la fuerza con otra fuerza para evitar la acción del arrendador. Lo que podría generar resultados más graves que el litigio que se pretende resolver. Es un rezago de épocas superadas y anteriores a la fundación del Estado, y que según Jhering, en su obra *El Espíritu Romano*, señala que es " período en que el Derecho y la fuerza no se habían separado aún; momento impropio para la manifestación del Derecho" cita hecha por Eugenia Ariano²¹ en su obra *El Proceso de Ejecución*.

12. La auto composición: Esta segunda forma es aquella en la que las partes llegan a una solución concertada, para ello las normas señalan como medios: el allanamiento, el desistimiento, la renuncia y la transacción. Podría también considerarse la conciliación. Si utilizáramos estas vías de solución, que son las que se usan en la mayoría de las naciones avanzadas, el desalojo por vencimiento de contrato en nuestra realidad, se podría solucionar sin intervención de terceros. Las partes llegarían a solucionar el litigio. Lamentablemente en nuestra realidad social hay resistencia a estas formas de solución, no obstante estar reguladas. Debiendo recurrirse a estas formas de solución, no lo hacen. Por ejemplo el desalojo, debería ser resuelto conversando entre las partes y, el arrendador debería darle un plazo para que el arrendatario pueda desocupar el bien pero, el arrendatario debería pagar la demora en desocupar el bien, lo cual generaría un trato equitativo entre la partes. Sin embargo, las personas no le dan importancia y en algunos casos las desdeñan, especialmente el arrendatario.

13. Finalmente la Heterocomposición: Esta tercera forma es la que en nuestra sociedad está regulada también, y que los miembros de la sociedad en general, utiliza para buscar solucionar sus conflictos, porque es un tercero el que resuelve el litigio. En nuestra realidad jurídica esta forma de solución de conflictos está regulada en la carta magna (constitución política), señalando que el Poder Judicial es el llamado a ser el único que puede conocer y resolver los conflictos entre los integrantes de la sociedad y, que está desarrollado en las normas de rango inferior como el Código Procesal Civil. La regulación indica que

²¹Eugenia Ariano Deho. *El Proceso de Ejecución*. Editorial Rodhas. Lima. 1996. pág. 11.

es el Estado el que está llamado a resolver los litigios, siendo esta una de sus tres funciones, para ello, existe el Poder Judicial, órgano jurisdiccional integrado por jueces de diferentes niveles, los que conocen, tramitan y resuelven los litigios. Las leyes procesales señalan las vías procesales a las que las partes se deben someter y acatar los fallos que los jueces dicten, resolviendo el conflicto que se les encarga.

Por ello, los litigios que nacen en Las relaciones interpersonales están regulados en el Código Procesal Civil.

Al respecto Rolando Martel²², dice. “El mantenimiento de la paz social en justicia no se consigue haciendo que el Estado sea depositario de la exclusividad de la función jurisdiccional, o prohibiendo o sancionando punitivamente el ejercicio de la autodefensa, es necesario y fundamental que el estado sea capaz de crear instrumentos adecuados y eficaces para satisfacer las pretensiones de los justiciables que formulan ante los órganos jurisdiccionales”.

2. CAUSAS DE ORDEN NORMATIVO JURIDICO PROCESAL QUE HACE DIFICIL LA SOLUCION PRONTA DEL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Según la opinión de Lorenzo Zolezzi Ibárcena, citado por Martel Chang, "El Código Procesal Civil debe ser apreciado a partir de la respuesta que da a cuatro grandes problemas que siempre se plantean al proceso y al derecho Procesal en general. El primero es el excesivo formalismo del proceso, la impredecibilidad de la decisión judicial, la lentitud del proceso y la falta de intermediación”.

Pues nuestra primera hipótesis apunta a señalar como una de las causas de la demora en la resolución pronta de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, al excesivo formalismo que impone el C.P.C y en la segunda hipótesis hemos señalado la lentitud del proceso, el que hemos atribuido a la actuación omisiva o displicente de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo.

²² Rolando Martel Chang. *Ob. Cit. Pg.*

Según el mandato imperativo de nuestro código procesal, las personas tienen que recurrir al aparato jurisdiccional para solicitar la tutela jurisdiccional efectiva en defensa de sus derechos sustantivos. Para ello la ley pone a su alcance como medios, los llamados procesos judiciales, los que están clasificados en: Contenciosos y no contenciosos. Entre los contenciosos a su vez los clasifica en: De conocimiento, abreviado, sumarísimo, de ejecución y cautelar.

Las tres primeras son las denominadas en rigor de conocimiento.

- ❖ **Se les denomina de Conocimiento:** "Porque requieren que el juez declare el derecho, es decir, declare la existencia o la inexistencia de la relación jurídica materia de la litis". Para ello requiere un proceso en el que el juez escucha a cada una de las partes y valora los medios probatorios que le presentan y, luego, resuelve.
- ❖ **El Proceso de Ejecución:** se dice que "es el proceso de pretensión insatisfecha". "No busca la declaración de la existencia de la relación jurídica sino busca la actuación de la relación jurídica, es decir, busca la adecuación de lo que es a lo que debe ser".
- ❖ **Proceso Cautelar:** busca garantizar el desenvolvimiento o el resultado de otro proceso". Por lo que no es un proceso autónomo.

21. ¿COMO ESTA REGULADO EL PROCESO PARA RESOLVER EL CONFLICTO QUE NACE ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO DE DEVOLVER EL BIEN ARRENDADO AL ARRENDADOR AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO?

En el Código Procesal Civil, encontramos que, en el denominado Proceso Sumarísimo, se autoriza tramitar el desalojo por vencimiento de contrato.

Lo que quiere decir que, es esta la vía procesal a la que tiene que someterse el arrendador que pretende recuperar el bien arrendado que, contra su voluntad, permanece en posesión del arrendatario, más allá del plazo pactado.

Conforme hemos señalado, en el proceso de conocimiento en general y en el llamado sumarísimo en particular, el juez, a solicitud de parte y escuchando a la contraparte, declara el derecho o declara la existencia de la relación materia de litis.

El Código Procesal Civil obliga que el litigio (conflicto), producido por el incumplimiento de la prestación que emana del contrato de arriendos por parte del arrendatario - prestación que consiste en devolver el inmueble al arrendador al vencimiento del contrato - se resuelva recurriendo al Juez para que declare el derecho y la relación jurídica que consiste en que, el arrendatario devuelva el bien arrendado. Al imponerle esta vía, le exige también al arrendador, respete la solemnidad señalada en el denominado Proceso Sumarísimo.

22. EL PROCESO SUMARISIMO.

Como se ha señalado, el proceso sumarísimo es una de las tres vías procedimentales llamadas de conocimiento, las anteriores son: el de conocimiento y el abreviado.

Se denomina conocimiento, la necesidad que tiene el juzgador de hacer una investigación en base a los hechos que las partes sostienen, los medios probatorios que le alcanzan y, resolver, luego de tener la certeza del derecho y, atribuirlo al

Vamos a ver luego que, esta presunción de la necesidad de tomar conocimiento en el proceso, en algunos de los asuntos en ella autorizadas no es tan feliz. VG, desalojo por vencimiento de contrato.

En este proceso denominado Sumarísimo, por definición se deben resolver los litigios en pocos actos procesales y en plazos muy cortos. Su antecedente es la tramitación de lo que en el Código de Procedimientos Civiles se denominaba Incidente.

23. ESQUEMA DE ACTOS Y PLAZOS.

Así tenemos el siguiente esquema de actos y plazos en el proceso sumarísimo:

La Demanda. El auto que admite a trámite y dispone traslado a demandado, le otorga cinco días para contestar. Con contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia Única, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. Audiencia en donde se debe declarar el saneamiento del proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas

ofrecidas y admitidas y, debe emitirse sentencia. Excepcionalmente, dice la norma, se puede tomar hasta diez días para dictar dicha sentencia.

Todo lo que se debe tramitar en el peor de los casos, en 45 días, siempre que se respeten los plazos señalados por la norma procesal en comento.

24. ASUNTOS QUE SE TRAMITAN.

Los asuntos que se deben tramitar a través del proceso sumarísimo son los siguientes:

1. Alimentos.
2. Separación convencional.
3. Interdicción.
4. Desalojo.
5. Interdictos.
6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo.
7. Aquella cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte URP.
8. Los demás que señale la ley.

25. PRIMER PROBLEMA QUE SE DETECTA.

Por lo señalado, existe un primer problema que emerge cuando de proceso sumarísimo se trata, pues, que dicho proceso sirve para tramitar y resolver conflictos de naturaleza muy disímil entre los que se encuentra el de desalojo. No es lo mismo el asunto de los alimentos, de la separación convencional y divorcio ulterior, interdicción y los interdictos, que el desalojo.

Por ejemplo los alimentos, que se tramitan ante el Juez de Paz letrado deben ser aparejados con la partida de nacimiento que acredite la relación de parentesco, debe plantear la pretensión económica en porcentajes, enumerar los hechos que justifican la acción, sustentar el estado de necesidad, la capacidad económica del emplazado, acompañando los medios probatorios que la sustentan etc.

Corrido traslado a la parte emplazada, esta presenta contradicción, negando o contradiciendo - en el peor de los casos - cada uno de los hechos y, presentando sus medios probatorios. Como los alimentos se regulan atendiendo a la necesidad del alimentista y las posibilidades del alimentante u obligado, hay la necesidad de averiguar el derecho, si existe relación procesal válida, etc. Para luego, recién determinar el mismo, lo que amerita una tramitación por la vía del proceso de conocimiento.

En el caso de la separación convencional y divorcio ulterior, es un caso muy especial que, a mi modo de ver, debería ser un trámite solamente de homologación por el juez, de la voluntad de las partes expresadas o manifestadas en la solicitud y por mérito del acuerdo convencional que presentan. Por lo que, no debería ameritar una vía como la del sumarísimo, exigiéndose que se garanticen los alimentos y la seguridad de la prole. Pero, este es un caso que merece otro trabajo para sustentarlo.

En el caso de la interdicción, si es necesario que quien solicita, exponga las razones de hecho por las cuales solicita que una persona sea declarada interdicto, lo que amerita una investigación, recurriendo a medios probatorios típicos, especialmente las pericias, por lo que, igualmente es necesario hacer una investigación por parte del juez, teniendo en cuenta los hechos sostenidos por el solicitante y los sostenidos por el que contradiga tal pretensión. Amerita un proceso de conocimiento.

En el caso de los interdictos, igualmente es necesario que el accionante acredite que su pretensión corresponde al derecho de posesión y se hace necesario escuchar al emplazado, quien debe presentar la contradicción.

Para resolver todos los asuntos enumerados, dispone la norma procesal, que es necesario tramitarlos ajustándose a lo dispuesto en el Título III de la Sección Quinta, y los artículos 546 hasta 559.

26. SEGUNDO PROBLEMA, EN LO TOCANTE AL DESALOJO.

Dentro del rubro de desalojo, que se debe tramitar recurriendo al proceso sumarísimo, existen varias causales entre las se encuentran las siguientes:

1. Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses más quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo período más quince días. . Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venza n tres períodos.
2. Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
3. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
4. Por ocupación precaria.
5. Por vencimiento del contrato.
6. Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
7. Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.
8. Para reparar el bien para su mejor conservación.

El desalojo en general regulado en el Código Procesal Civil. Impone un procedimiento sumarísimo que, conforme se ha señalado, es semejante al incidental regulado en el Código de Procedimientos Civiles.

El Código vigente, impone tramitar el desalojo para todas las causales antes enumeradas, subordinándose de manera particular a lo que está regulado en el Sub capítulo 4, en los Arts. 585 hasta 596, concordado con los Arts. 376 hasta 376.

Si bien el desalojar significa sacar o hacer salir de un lugar a alguien o algo, según el diccionario de la real academia de la lengua, y, es expulsar a una persona o hacer que salga de un lugar, según Cabanellas. Esta es la pretensión común de todas las causales del desalojo, sin embargo, es necesario hacer algunas precisiones.

En las cinco causales enumeradas en el Art. 546, efectivamente se requiere que el juez, que es el tercero componedor de la litis, tiene que tomar conocimiento de la pretensión y de la contradicción de la parte emplazada, analizar los hechos y los medios probatorios ofrecidos y, al final, llegar a la convicción de declarar la relación jurídica que considera existe. Es decir, debe declarar el derecho. Por lo que, el proceso sumarísimo de desalojo regulado en el Código Procesal Civil, es

válido para resolver dichos conflictos. Excluimos al de separación convencional, por las razones esbozadas.

Sin embargo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendador de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato -siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar conocimiento, ni analizar y llegar a la declaración de la relación jurídica, pues, dicha declaración ya está hecha en forma de obligación pactada en el contrato de arriendos y por escrito, en el que se ha convenido expresamente las obligaciones de las partes y, especialmente, se ha fijado una fecha de vencimiento y, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el bien al arrendador.

Este conflicto, por consistir en una inejecución de obligación, que no necesita determinarse porque está determinada, no debe tramitarse por la vía del proceso sumarísimo de desalojo. No es necesario que el juez tenga que declarar la relación jurídica entre las partes, ni declare el derecho, pues esto ya está pactado expresamente en el contrato de arriendos.

Por lo que, resulta absolutamente innecesario buscar una declaración judicial, toda vez que, en el contrato de arriendos suscrito por el arrendador y el arrendatario, está debidamente declarado de manera expresa y precisa la relación entre las partes, los derechos y obligaciones de ambas partes, por lo que, la obligación del arrendatario de devolver el bien está debidamente señalada y no necesita que el juez la declare. No es necesario declarar lo que expresamente está declarado.

Como sabemos, el contrato es el acuerdo entre dos personas. En el contrato de arriendos se señala el objeto del contrato que es el bien que cede el arrendador al arrendatario para que este haga uso del mismo, está pactado el plazo de vigencia de tal autorización, mientras que la obligación del arrendatario es la de pagar los arriendos según lo pactado, y la de devolver el bien al arrendador al vencimiento del contrato.

Como vemos, La causal de vencimiento de contrato, desde mi punto de vista, no requiere que el juez tenga que tomar conocimiento en el proceso de la

pretensión y de la contradicción para ver, en que consiste el derecho, a quien le corresponde este y, a quien el deber, toda vez que, existe documento (contrato de arriendos) en el cual las partes han establecido de manera expresa y por escrito, cual es el derecho y el deber de las partes y, se señala, que al vencimiento el ARRENDATARIO debe devolver el bien al ARRENDADOR, por lo que, deviene inútil que se tenga que hacer un proceso para determinar la causa del litigio, y a quien corresponde el derecho afectado por lo que, lo establecido en el proceso sumarísimo de desalojo no es idóneo para resolver el litigio por vencimiento de contrato de arriendos. Sin embargo, se obliga al arrendador tramitar, respetando las formas y los plazos en él señalados.

El proceso sumarísimo regulado, lo único que hace es obligar que se tramite en sede judicial la solución de un litigio que no requiere dicho proceso de conocimiento. Produciendo una demora obligatoria e innecesaria para resolverlo, por más que los plazos previstos en la norma procesal para un proceso sumarísimo, son relativamente cortos. Esta es pues, una razón que hace moroso resolver un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

27. LA OBLIGATORIEDAD DE LA AUDIENCIA.

El Código Procesal Civil ha consagrado la Audiencia como un requisito sine qua nom, para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el Juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización, la que amerita una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general, entre los que se encuentra la invocada por la causal de vencimiento de contrato, debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia, que es la llamada única. Porque en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración de saneamiento del proceso, previa revisión de que se han cumplido los requisitos para generar una relación procesal válida entre las partes; propuesta de conciliación, pretendiendo que se logre una solución consensuada ante el Juez; la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes; y finalmente se dicte sentencia, poniendo fin al proceso, declarando el derecho.

Probablemente, las demás causales de desalojo requieran de la audiencia, como una garantía de la seguridad jurídica, pero, en la de vencimiento de

contrato resulta absolutamente innecesaria pues, se trata de una demanda que esta aparejada de un contrato donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que les corresponde. La seguridad jurídica de las partes queda garantizado, desde el punto de vista del demandante, permitiendo que presente su pretensión debidamente sustentada, aparejando copia del contrato de arriendos, y, la del demandado, al notificarlo con la demanda y los anexos, permitiéndole que presente su contradicción, para el cual se le otorga un plazo prudente, de manera que, teniendo un contrato en cuya base se está solicitando pronunciamiento al Juez, y este ha escuchado a las partes y ha tenido a la vista sus puntos de vista sustentados con medios documentados, resulta inútil obligar al Juez, convocar a una audiencia como requisito obligatorio, para resolver la causa, por la causal de vencimiento de contrato.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Demora que, tiene su fuente en lo dispuesto por el Código Procesal Civil. El señalamiento de la fecha de la audiencia Única, está condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o más meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Siendo esta, otra de las causas de orden normativo que produce la demora en la culminación de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Al respecto el maestro Carrión Lugo²³, señala la audiencia es la oportunidad procesal en que normalmente se deben actuar los medios probatorios, y precisa que, requiere las siguientes condiciones:

- a) Dirección de la audiencia.- la audiencia será dirigida personalmente por el juez, bajo sanción de nulidad.

²³ Carrión Lugo, Jorge. *Tratado de Derecho procesal Civil, Tomo 11, Grijley, pag. 43.*

- b) Concurrencia de los convocados y actuación en el local del juzgado. La fecha fijada para la audiencia es inaplazable y se realizará en el local del juzgado. A ella deberán concurrir personalmente las partes, los terceros legitimados etc. Entre otros requisitos concurrentes.

Con lo que se corrobora lo que hemos señalado en líneas anteriores.

28. OBLIGATORIEDAD DE LA NOTIFICACIONES POR CEDULAS DE TODAS LAS RESOLUCIONES.

El artículo 157 señala que las notificaciones de todas las resoluciones judiciales, en todas las instancias, y aun en la Corte Suprema, se realizará por cédula.

Esta disposición obliga que las notificaciones se hagan con la intervención de una serie de personas, las del despacho judicial, luego la de la oficina de notificaciones, lo que hace morosa la tramitación, pues esta etapa toma muchas veces varias semanas, pues, si no se cumple con esta formalidad de notificación, el acto no surte efecto y paraliza el proceso.

Por dicha disposición imperativa, notificaciones que deberían efectuarse válidamente mediante otros medios idóneos, como el correo electrónico - salvo la excepción que señala el Art. 163 que dice: En los casos del Art. 157, salvo el traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones y la sentencia, las otras resoluciones pueden, a pedido de parte, ser notificadas, además, por telegrama, facsímil, correo electrónico u otro medio idóneo, siempre que los mismos permitan confirmar su recepción - tienen que hacerse mediante las cedulas y la intervención de la Oficina de notificaciones.

Si el correo electrónico es un medio moderno válido para comunicarse y realizar actos jurídicos con total seguridad, no resulta explicable que, se autoriza de manera excepcional dicho medio para las notificaciones judiciales, condicionándolo a que sea solicitada por la parte interesada. Si es válido cuando la parte lo solicita, con mayor razón debe serlo, cuando la norma así lo disponga de manera imperativa, para lo cual debe introducirse una enmienda en el texto de los Artículos 157 y 163. Para hacer posible que las notificaciones que no sean la de traslado de la demanda, de la reconvención, de la citación para absolver

posiciones y la sentencia, se realicen por medio de correo electrónico, con la condición que se permitan confirmar su recepción. Con lo que se podrá evitar las demoras que significan la notificación por cédula mediante la oficina de notificaciones.

29. OBLIGATORIEDAD DEL TRÁMITE ANTE EL CENTRO DE CONCILIACION.

Otro de los factores normativos que contribuyen para demorar la solución de conflictos en general y el que nace de la culminación del contrato de arriendos y del incumplimiento de parte del arrendatario de devolver el bien arrendado, lo encontramos en la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.

Esta norma obliga que las pretensiones determinadas y determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes, deben ser materia de conciliación. En los que se comprenden a los procesos llamados contenciosos de conocimiento, en los que están todos los procesos entre ellos, el proceso de desalojo. Por lo que, como todo proceso contencioso, debe ser tramitado como vía previa, ante Un Centro de Conciliación autorizado, a la que se debe recurrir para que invite a las partes involucradas en el conflicto, para que discutan y exploren las posibilidades de resolver el conflicto en un trato directo. Esta vía que nació con un sano propósito pues, pretende que las partes eviten llegar a sede judicial, resolviendo sus diferendos a través de la conciliación, ha tenido muy poco éxito, por la actitud renuente de los arrendatarios a concurrir a las invitaciones ante dichos centros de conciliación, y en otros casos, concurriendo, simplemente no tienen voluntad de conciliar y resolver el conflicto, con lo que se frustra un medio que debería ayudar a la administración de justicia.

Sin embargo, al haberse dispuesto su tramitación con carácter de obligatorio, lo único que produce es que la solución del conflicto que genera el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, se haga aún más moroso, agudizando el daño en perjuicio del arrendador. Pues su tramitación demanda un plazo de 30 días, según señala el Art. 11° de la norma legal y, como es un requisito de admisibilidad de la demanda de desalojo, lo que produce es demorar más aún su solución.

Este extremo de nuestra observación ha sido explícitamente señalado por la Comisión Especial para la Reforma Integral de la Administración de Justicia (CERIAJUS), al presentar el Plan Nacional para la Reforma Integral de la Administración de Justicia, el año 2003, cuando señala como el Problema y dice: Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no han generado espacios paralelos al Poder Judicial para la solución de controversias. La conciliación ha sido deslegitimada socialmente al desnaturalizarse por la generación de un sistema informatizado que no es un sujeto adecuado de controles de calidad y supervisión real de servicio, quedando al final como un trámite previo que genera un costo adicional al usuario, sin posibilidades reales para evitar que un porcentaje importante de casos se judicialicen y se genere en el país una cultura de solución de controversias y no de litigiosidad."

También señala que " La conciliación extrajudicial obligatoria no ha cumplido con los fines de promover una cultura de paz y reducir la carga procesal y, por el contrario, se ha convertido en una traba al acceso al ser en la gran mayoría de casos un formalismo previo al proceso en las ciudades en donde se ha impuesto la obligatoriedad(Leyes 26872 y 27398: Lima, Callao, Cono Norte, Arequipa y Trujillo)" por lo propone entre otras acciones, la de, Formular un proyecto de ley que derogue el requisito de obligatoriedad de la conciliación.

El buen propósito que contiene la norma choca con el muro inimpugnable de la cultura del incumplimiento de los arrendatarios que, simplemente quieren ganar tiempo y no concurren al Centro de Conciliación y, obligan que se judicialice un conflicto que saben que lo han provocado voluntariamente.

Este extremo queda acreditado con el acta que levanta el conciliador que da cuenta que no hubo conciliación, documento que se debe acompañar a las demandas y, es requisito de admisibilidad,, así como el contrato de arriendos que se presente como medio probatorio, y que corre en cada expediente estudiado.

3. ¿CUAL ES LA VIA PROCESAL QUE SE PODRIA USAR PARA ESTE TIPO DE LITIGIOS, ENTRE LOS PROCESOS EXISTENTES?

Teniendo en cuenta que la vía del proceso Sumarísimo no es el más apropiado para resolver pronto el conflicto que genera el vencimiento del contrato de arriendos, atendiendo a las razones que se han señalado, debemos buscar una vía más idónea, para ello tenemos que tomar en cuenta lo siguiente:

"Todo juicio consta de dos etapas bien definidas:

- a)** Etapa de conocimiento; y
- b)** Etapa de ejecución.

En la primera se discute, se prueba y se declara o establece el derecho; y en la segunda, se realiza o ejecuta el derecho declarado.

El proceso de conocimiento Sumarísimo se inscribe dentro de esa necesaria etapa de conocimiento, que la hace morosa.

En la segunda, se parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

Dentro de los procesos normados en el Código Procesal Civil, encontramos el Proceso Ejecutivo.

El proceso ejecutivo prescinde de la etapa de conocimiento sustituyéndola por un recaudo que apareja ejecución, por esa razón, pasa directamente a la segunda etapa, de allí su nombre. Entonces para este tipo de procesos la ley exige la presentación de un título con fuerza ejecutiva, en donde aparece reconocido el derecho del actor.

Por lo antes señalado, lo que más conviene para solucionar, en menor plazo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al vencimiento del plazo pactado, es el Proceso que prescindiendo de la etapa del conocimiento, asume la forma ejecutiva.

Jorge D. Donato²⁴ dice: "El Proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos y controvertidos, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o por títulos que el legislador prevé, concluye diciendo que, Es, por lo tanto, un procedimiento Para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni declarar.

Por su parte Carlos Hernández Lozano²⁵ dice: Así ciertos documentos que por su representatividad y confianza no necesitan de la declaración de certeza que les viene del proceso de conocimiento, gozan de ejecución inmediata (títulos ejecutivos), en tanto que otros necesitan del análisis sobre la validez material y formal del título para continuar la ejecución, obtenida sobre ellos la sentencia (declaración de certeza).

Mientras que los juristas Fernández, Rifá y Valls²⁶. Señalan que el juicio ejecutivo es, sin duda un instrumento procesal muy útil orientado a que el ejecutante obtenga con rapidez la tutela judicial de ciertos créditos- líquidos- que constan se dice de modo fehaciente. Y esa rapidez consiste, sustancialmente en prescindir del proceso de declaración y acceder, directamente a la ejecución forzada. Concluyen señalando que el juicio ejecutivo era el cauce común para la rápida satisfacción de aquellos acreedores que tenían un instrumento (título) que traía aparejada ejecución.

Por lo que, tiene por finalidad llevar a efecto lo que consta evidentemente en aquellos títulos que, por si mismos, hacen fuerza como la decisión judicial.

Por ello decimos que el proceso ejecutivo tiene por objeto hacer efectivo UN DERECHO RECONOCIDO MAS NO SATISFECHO, Por lo que, se interpone con el objeto de conseguir la ejecución de un derecho contenido en un título que la ley da fuerza ejecutiva.

²⁴ Jorge D. Donato. *Juicio Ejecutivo*. Editorial Universidad. Buenos Aires. 1997. pág. 53.

²⁵ Hernández Lozano, Carlos A. *Procesos de Ejecución*. Ediciones Jurídicas Lima-Perú 1998. pag.117.

²⁶ Fernández -Ballesteros López, Miguel Ángel, Rifá Soler, José María y Valls Gombáu, José Francisco. *El Juicio Ejecutivo*. La Ley -Actualidad -.España. 1997. pág. 4 y 5.

La V Convención de comerciantes, justifica la existencia del proceso ejecutivo cuando acuerda lo siguiente: "Que el juicio ejecutivo es necesario para agilizar las relaciones comerciales y darle al crédito las garantías de un proceso de ejecución que no permita la dilación por deudores inescrupulosos".

Teniendo en cuenta lo que significa el proceso ejecutivo, el arrendador cuenta con el contrato de arriendos que es un título, en el que se ha determinado el derecho y la obligación a exigirse y, como el derecho está debidamente declarado en el contrato, así como la obligación de devolver el bien arrendado al vencimiento de contrato, se debería otorgar a los contratos de arriendos por escrito y con firmas legalizadas ante notario la calificación de títulos ejecutivos, pues el contrato de arriendos con firma legalizada contiene una obligación cierta, expresa y exigible, con lo cual, hace viable tramitar la restitución de un bien inmueble arrendado y cuyo plazo haya vencido, no a través del proceso sumarísimo sino a través del proceso ejecutivo, para cuyo efecto, debe incorporarse la restitución del inmueble arrendado, como una de las causales del Art. 693 del Código Procesal Civil, y así tramitar por la vía del proceso ejecutivo, para cuyo efecto debe hacerse una adición a esta norma, una que señale: Contrato De arriendos con el plazo vencido siempre que lleve firmas notarialmente legalizadas.

Como sabemos, el proceso ejecutivo es una vía procesal, para resolver litigios que cuentan con título suficiente que da cuenta de la existencia de un derecho exigible en vía de ejecución, sin tener que recurrir al proceso de conocimiento. Así tenemos que el Art. 693 del C.P.C. dice: Se puede promover proceso ejecutivo en mérito de los siguientes títulos:

1. Títulos valores que confieran la acción cambiaria, debidamente protestadas o con constancia de la formalidad sustitutoria del protesto respectivo; o, en su caso, con prescindencia de dicho protesto o constancia, conforme a lo previsto en la ley de la materia.
2. La constancia de inscripción y titularidad expedida por la institución de Compensación y Liquidación de Valores, en el caso de valores representados por anotación en cuenta, por los derechos que en lugar al ejercicio de la acción cambiaria, conforme a lo previsto en la ley de la materia.

3. Prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido.
4. Copia certificada de Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta.
5. Documento privado que contenga transacción extrajudicial.
6. Documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.
7. Testimonio de escritura pública.
8. Otros títulos a los que la ley da mérito ejecutivo.

Al respecto hay que tener en cuenta lo señalado por el maestro Couture cuando se pronuncia sobre el proceso de ejecución, diciendo: "En algunos casos el derecho admite que los particulares convengan o estipulen algo que equivale virtualmente a una sentencia de condena. El título contractual u obligacional se asimila entonces a la sentencia y adquiere la calidad de título privado de ejecución".

Recogiendo lo señalado por el maestro Couture, propongo que se añada un nuevo inciso en el artículo anterior con lo que el texto quedaría así:

Inciso 7.- Contrato de arriendos con plazos vencidos, siempre que las firmas de las partes estén legalizadas.

Inciso 8.- Testimonio de escritura pública.

Inciso 9.- Otros títulos a los que la ley da mérito ejecutivo.

Por su parte, el Art. 694 del C.P.C. Señala que se puede demandar ejecutivamente las siguientes obligaciones:

1. Dar,
2. Hacer, y,
3. No hacer.

En dicha enumeración entraría la obligación de dar bien inmueble arrendado al vencimiento de contrato.

En cuanto al Art. 695, se lee lo siguiente: "A la demanda se acompañará el título ejecutivo, además de los requisitos y anexos previstos en los Artículos. 424 y 425, en lo que corresponda".

Al respecto ya hemos señalado, que el contrato de arriendos con firmas legalizadas y con plazo vencido, debe ser tomado como título para promover proceso ejecutivo, recogiendo lo señalado por el maestro Couture.

Por lo que, propongo una ampliación del texto del Art. 704, el que quedaría como sigue:

Art. 704 "Si el título ejecutivo contiene obligación de dar bien mueble determinado y contiene también obligación de dar bien inmueble por el arrendatario al arrendador, el proceso se tramita conforme a lo dispuesto para la ejecución de dar suma de dinero, con las modificaciones del presente sub-capítulo.

El procedimiento regulado en el Art. 705 le sería aplicable, sin ninguna modificación.

Art. 705: Mandato ejecutivo.

El mandato ejecutivo contiene:

1. La intimación al ejecutado para que entregue el bien que ocupa como arrendatario dentro del plazo fijado por el juez atendiendo a la naturaleza de la obligación, bajo apercibimiento de procederse a su entrega forzada, Y,
2. La autorización para la intervención de la fuerza pública en caso de resistencia.

El incumplimiento de desocupar el bien por el arrendatario está debidamente acreditado mediante el contrato de arriendos que viene a ser EL TITULO, en el que se pacta la obligación del arrendatario de devolver el bien a su vencimiento, por lo que si no cumple, lo que queda es que, con dicho título, autorizar al arrendador recurrir al juez pidiéndole que obligue al arrendatario a desocupar el bien, petición que se debe tramitar a través del proceso de ejecución. Por cumplir con los requisitos de un título ejecutivo que son: contener una obligación cierta, expresa y exigible.

Con lo cual, la tramitación y resolución del desalojo por vencimiento de contrato no pasa por la necesidad de la declaración del derecho, y se pasaría a la etapa de la ejecución, con lo cual se lograría, en un tiempo muchísimo más corto y pronto que, si se tramita por el proceso sumarísimo.

Como hemos señalado supone una enmienda que debe introducirse en el C.P.C.

Con lo señalado, hemos puesto en evidencia que, en la norma jurídica procesal existe una de las causas por las que el desalojo por vencimiento de contrato se hace moroso, por su errónea ubicación dentro del proceso sumarísimo de desalojo.

La Tesis no sostiene la necesidad que todo contrato de arriendos vencidos debe ser tramitado como proceso ejecutivo sino, solamente los contratos escritos donde aparezca debidamente estipulada la obligación del arrendatario de devolver el bien inmueble a su vencimiento y que, además, tengan las firmas de las partes legalizadas ante notario, con lo que, se cumple el requisito de la fecha cierta.

Dicho lo anterior, no sostengo que el proceso ejecutivo, es una vía muy rápida y por tanto, la solución al problema que estamos tratando, pues, igual que el proceso sumarísimo, está sujeto a la tramitación lenta o rápida por parte del Juez, el auxiliar jurisdiccional y los órganos administrativos que intervienen, así como por la actitud maliciosa de los litigantes.

Sin embargo, en el proceso ejecutivo, la resolución primera que emite el juez al admitir la demanda, es de ordenar el cumplimiento de la obligación materia de la pretensión, otorgando un plazo de cinco días, por lo que el ejecutado, puede presentar contradicción o no a la resolución o mandato judicial, si lo hace, el juez, dependiendo lo sostenido en la contradicción, puede emitir sentencia o citar para audiencia única. Si no contradice, el juez dicta sentencia.

En el caso de proceso ejecutivo de devolución de bien arrendado, el juez emitiría el Auto de Intimación de entrega de dicho bien, si no contradice, dicta sentencia.

Lo que no ocurre con el proceso sumarísimo, en el que el juez, admitiendo la demanda corre traslado por cinco días y, con contestación, señala fecha y hora para la Audiencia Única.

Si no contesta, emite resolución dando por saneado el proceso y señalando fecha para la audiencia única.

Por otro lado, el proceso ejecutivo, está fuera de la obligación regulada por la Ley de Conciliación N° 26782, pues para iniciar la acción no tiene que cumplir con el requisito de dicha vía previa.

4. OTRA ALTERNATIVA

Dando un salto de la forma ordinaria a una extraordinaria o especial, propongo que, se dicte una ley especial que permita tramitar de manera expeditiva la restitución de los bienes arrendados si han vencido el plazo pactado, la que se tramitaría con la intimación al arrendatario para que devuelva el bien o presente documento de la renovación del contrato. Otorgándole tres días de notificado y, si no contradice o no presenta contrato de renovación, dictar sentencia, ordenando el lanzamiento, el que debe ejecutarse en el plazo perentorio de cinco días de notificado la sentencia, tal como existe regulado en la legislación comparada. Esta norma debe ser de naturaleza especial y ad hoc para los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

5. FACTORES DE ORDEN PERSONAL QUE CONTRIBUYEN HACER MOROSO RESOLVER DESALOJOS POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

No obstante lo señalado en la causal de orden normativo, en la que la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato está atribuido a causas de orden normativo procesal, ahora vamos a analizar otras causas que hacen morosos los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. En este caso son causas de orden personal que contribuyen en hacer morosos los procesos de desalojo en general y de vencimiento de contrato en particular.

Conforme hemos analizado, el Código procesal Civil, regula una vía procesal para resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y, este es el Proceso Sumarísimo.

El proceso sumarísimo según la norma procesal, es una vía que permite resolver los conflictos en ella enumeradas en el plazo máximo de dos a tres meses, respetando el derecho a la doble instancia, para cuyo efecto señala los actos procesales y los plazos que perentoriamente deben cumplirse, sin embargo, esto no ocurre y los procesos se demoran por plazos exageradamente largos. Esto, según nuestra hipótesis, se debe a la responsabilidad, por acción o inacción de personas entre las que se encuentran los jueces, los auxiliares jurisdiccionales, el personal administrativo que colabora con el órgano jurisdiccional y los demandados (arrendatarios).

5.1. ACTUACION DE LOS JUECES.

Con respecto a la intervención de los jueces como causantes de la demora en los procesos, tenemos que señalar que la norma señala que el Juez es el director del proceso con la colaboración de los auxiliares jurisdiccionales.

Del estudio de los expedientes tramitados en los juzgados de paz letrado de Lima cercado, se ha determinado que, la gran mayoría, por no decir la totalidad de ellos, no cumplen con lo que señala la norma procesal, así tenemos:

El Título Preliminar del Código Procesal Civil en el Art II, señala que la actuación del Juez debe estar de acuerdo a lo dispuesto en este código.

Siendo una norma de orden público, sin embargo, los jueces no respetan lo dispuesto por dicha norma procesal, especialmente no cumplen lo dispuesto en el segundo párrafo que dice: "El Juez, debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia".

Igualmente incumplen lo dispuesto en el Art. V, que señala que "El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos posibles. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica."

Especialmente los jueces no toman en cuenta al tramitar los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, lo dispuesto por el Art. IX, que dice "Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada".

Las normas antes mencionadas son principios que los jueces deben dar cumplimiento pero que no lo hacen.

Por otro lado, no cumplen lo dispuesto en el Art. 48° que dice: "las funciones del Juez y de los auxiliares son de orden público. Realizan una labor destinada a

hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por ley". Igualmente no cumplen lo que aparece normado en el Art. 50. Que dice: Son deberes de los jueces en el proceso: que las funciones del Juez:

1. Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal.
2. Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada.

En cuanto a los plazos máximos para expedir resoluciones, lo que dispone el Art. 124 del C.P.C., es "Que en primera instancia los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de los cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este Código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental contados desde la notificación de la resolución que declara el proceso expedito para ser resuelto"

Estos plazos no se cumplen por el juez, y se toman muchos días, contraviniendo lo que dispone la norma.

Con respecto al proceso de desalojo, los Jueces tampoco cumplen los plazos indicados en el Art. 554 que señala que: "Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará la fecha para la audiencia de Saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de la contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad". Esta última parte es letra muerta, porque los jueces la ignoran.

Tampoco cumplen lo dispuesto por el Art.555 que señala: "Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia".

La mayoría de los jueces de paz letrados, al no cumplir los plazos señalados, contribuyen a que los procesos demoren más tiempo de los que la ley procesal señala. En lugar de respetar los plazos regulados, luego de contestada la demanda o vencido el plazo para hacerlo el Juez, se toma cuando menos diez a treinta días para dictar resolución que señala fecha para audiencia la que señala para dos o más meses después. Con respecto a la sentencia que debería dictarse al final de la audiencia o, a más tardar a los diez días, la gran mayoría de los jueces han convertido la excepción en regla y la regla en excepción. Contraviniendo lo regulado en el Art. 555°. Al no dictar sentencia al final de la audiencia, la dictan con demora que va más allá de los diez días previstos, y algunos se toman meses.

En segunda instancia, la responsabilidad de la demora en la tramitación corre a cargo del Juez especializado en lo civil. Este Juez tampoco cumple lo dispuesto por el Art.376, con respecto a los "cinco días para comunicar a las partes que los autos están expeditos para ser resueltos y señalar fecha y hora para la vista de la causa, La resolución definitiva se expedirá dentro de los cinco días siguientes a la vista de la causa". Estos plazos no se cumplen, y por el contrario, se toman muchas semanas para dictar las resoluciones antes indicadas. Lo que hace moroso el trámite.

Con respecto a lo dispuesto por el Art. 592 del C.P.C. que señala que el juez debe ordenar el lanzamiento al sexto día de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena, se cumpla lo ejecutoriado.

Lo que ocurre en la práctica es, solicitado por la parte el lanzamiento, el juez se toma mucho tiempo para dictar la resolución de lanzamiento, muchas veces, más allá de los diez días de presentado el escrito. La suma de la sistemática omisión al cumplimiento de los plazos señalados en la norma procesal por muchos jueces de paz letrado y jueces especializados en lo civil, hace que el proceso sumarísimo de desalojo por vencimiento de contrato, devenga en un proceso moroso en el tiempo.

Un proceso que debe durar, según los plazos señalados en el Código Procesal Civil en primera instancia, uno o dos meses, demora varios meses más. Y en segunda instancia, lo que debe demorar unos treinta días igualmente se toma

meses. Con lo que, el proceso sumaráísimo se torna en la práctica, un proceso moroso, por incumplimiento de muchos jueces, de los plazos establecidos por la ley procesal.

Por las razones antes enumeradas, algunos críticos del Código procesal Civil, como Vicente Gonzales²⁷.considera que,..” Los jueces no se sienten servidores de la Justicia sino dueños de la Justicia. El Estado les concede el Poder y se equivocan embriagándose del Poder. ...Creen que el criterio de conciencia los vuelve impunes moral y penalmente”. Haberles dado demasiado poder al Juez en el Código procesal Civil, parece una exageración, pues, la acción se inicia por iniciativa de parte y son las partes las que producen una relación procesal, sin embargo, se le ha dado al juez, la facultad de limitar la libertad de las partes. Esta facultad otorgada a los jueces no la administra con responsabilidad y, en su lugar, incurren en omisión y la desnaturalizan.

Los jueces no conocen el orden. En el concepto de orden está el de ponerse al servicio de la justicia, teniendo como herramienta las normas, a las que, deben ser los primeros en subordinarse

Se dice que los jueces actúan con independencia y autonomía y que solamente están sujetos o limitados con lo que manda la constitución y las leyes, pues, las normas del código procesal son leyes a las que deben someterse. Sin embargo no cumplen, incurriendo en una forma de corruptela. Este incumplimiento de las normas procesales por parte de los jueces está acreditado en los expedientes a los que se ha tenido acceso

5.2. LA ACTUACION DE LOS AUXILIARES.

Con respecto a la intervención de los auxiliares jurisdiccionales. Conforme hemos ya comentado, según lo dispone el Art. 48 del C.P.C. Las funciones del juez y de sus auxiliares son de derecho Público. Realizan una labor de conjunto destinada a hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por la ley.

²⁷ Vicente Gonzales D Ángelo. *LA Justicia Peruana, Ensayos sobre la reforma del poder judicial.* Cultura Cusco. 2004. Pg.30 y 31 y 32.

Esta norma deviene en letra muerta, pues, los auxiliares como los jueces - como lo hemos señalado -, no cumplen lo dispuesto expresamente por este Artículo, así como con los plazos que señala Art. 376, segundo párrafo del Código Procesal Civil que señala que, el secretario del Juzgado enviará el expediente al superior dentro de cinco días de concedida la apelación o la adhesión, en su caso, bajo responsabilidad. En lugar de ello, se toman varias semanas para cumplir dicha obligación. Cuando lo hacen, muchas veces el expediente es devuelto, para que subsanen la falta de firmas que deben figurar del Juez o del mismo Auxiliar.

Por otro lado, luego de ordenado el lanzamiento, hay que coordinar con el secretario para que programe la entrega del Oficio a la Policía, y luego de ello, también programar la fecha del lanzamiento en los cuales se pierden muchos días y hasta semanas.

Como puede verse, los jueces, auxiliares jurisdiccionales incurren en desacato de las normas procesales que señalan plazos, con lo que hacen morosos los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

Por otro lado según el Art. 56 del C.P.C. Los deberes y responsabilidades de los auxiliares de la jurisdicción civil se rigen por lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Judicial y en las normas respectivas. Por lo que me he remitido a dicha norma la que regula en la SECCION SEXTA: ORGANOS AUXILIARES, y en el Capítulo IV Secretarios de Juzgados, en el Art. 266: Obligaciones y atribuciones, se lee lo siguiente: Son obligaciones y atribuciones genéricas de los secretarios de juzgado:

- 5.** Dar cuenta al Juez de los recursos y escritos a más tardar dentro del día siguiente de su recepción, bajo responsabilidad.
- 8.** Vigilar que se notifique la resolución al día siguiente de su expedición, salvo el caso de sentencia en que la notificación se debe hacer dentro de dos días de dictada.

Las obligaciones antes enumeradas tampoco son cumplidas por los secretarios de juzgado de paz letrado, por lo que contribuyen a la demora excesiva en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

5.2.1.- TRAMITACION DE TODO ESCRITO ANTE EL JUEZ DE PAZ LETRADO.

Intrigado por la demora de la tramitación de los escritos, he indagado en el despacho de un juzgado de Paz Letrado del Cercado de Lima, para saber el itinerario de todo escrito que ingresa a través del CDG. Lo que se me ha informado es lo siguiente:

Del CDG, que es la ventanilla donde se ingresa un escrito, pasa al clasificador que es personal del CDG, este remite al asistente de archivo del juzgado, este debe pasar al especialista o secretario del juzgado y este a su vez, debe poner al despacho del juez, luego de haber proyectado la providencia.

El Juez, debe proveer por si o en base a lo proveído por su especialista o secretario y firmar la resolución, dicha resolución debe ser remitido por el especialista o secretario del juzgado al notificador del juzgado, quien, prepara las cédulas de notificación y copia de la resolución y entrega a la central de notificaciones para su entrega a cualquiera de las partes del proceso.

Lo que se me ha informado es que, entre la fecha de entrega al asistente de archivo del juzgado, pasando por el especialista, o secretario y el despacho del juez, puede demorar entre cinco a quince días, período en el cual el juez, no tiene conocimiento del escrito presentado. Lo que genera demora en la tramitación de los procesos, con absoluta responsabilidad del personal administrativo del juzgado.

Como se ve, estamos ante demoras de trámite producidas exclusivamente por responsabilidad omisiva del auxiliar jurisdiccional.

5.3. LA INTERVENCION DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO FUERA DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO.

Como es de conocimiento de los justiciables y los operadores del derecho, la tramitación de las notificaciones se hace a través de la oficina denominada, Central de Notificaciones, donde se me ha informado que, funciona como una dependencia del Poder Judicial, desde el año 2001.

Antes de esa fecha -me han informado - las notificaciones se hacían a través de un Sérvis, que era una empresa que suscribía un contrato con el Órgano Ejecutivo del Poder Judicial, asumiendo la obligación de recoger las cédulas de notificación y entregar a las partes procesales con personal independiente a la administración judicial, y devolver los cargos de entrega en un tiempo que iba entre tres días a cinco días como máximo.

Se nos ha informado que, luego de resolver el contrato con la Servís, la administración de la Corte ha decidido asumir dicha función creando la Oficina de notificaciones, para ello contrató al 70 Y de los trabajadores del Servís. Posteriormente, como efecto de una huelga de dichos trabajadores contratados, estos han sido incorporados en la planilla del Poder Judicial. Son personal estable. Pero ocurre, se nos ha informado por su actual jefe el Dr. José Luis Molina Félix, y cuyo cargo data del año 2001, el número del personal no se ha incrementado, por el contrario ha disminuido por el hecho que, muchos de los que trabajaban para la Central de Notificaciones han sido promovidos a otros cargos en la administración de justicia, saliendo de la Central de Notificaciones, sin que se haya cubierto dichas plazas, no obstante que la carga de trabajo es cada vez mayor.

Se nos ha informado también que, el personal trabaja en las peores condiciones, trabajan en tres turnos de ocho horas cada uno. Cubriendo las 24 horas ininterrumpidas y, cuentan con máquinas casi obsoletas, pues las que cuentan en uso son Pentium II.

Esta oficina también contribuye a la demora en la tramitación de los procesos, por la razón señalada y también, conforme señala dicho jefe, porque la cédulas de notificación que se les remite de los juzgados, contienen datos imprecisos, errados, hasta incompletos y, finalmente, con 15 días hasta tres meses posteriores a la fecha de la resolución que se les entrega para notificar.

Para saber cuál es el itinerario de toda notificación desde que ingresa a la Central hasta su devolución al juzgado, solicitamos al jefe de dicha oficina, quien nos ha entregado el siguiente esquema, al que llama FLUJOGRAMA DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES:

Dependencia judicial (juez de paz letrado) entrega de cédulas de notificación al área de Recolección, de esta pasa al Área de Sistemas, de esta pasa al Área de clasificación y distribución de rutas, de esta pasa al Área de Notificadores, esta entrega al Área de Supervisores de control de calidad, luego pasa al Área de Descargo en sistemas, Luego pasa al Área de Clasificación de Cargos, luego vuelve al Área de recolección, quien entrega los cargos a la dependencia judicial que recepciona. Según dicho funcionario, en su dependencia la tramitación de notificar y devolver al juzgado, demoran entre tres a cinco días, si es que las notificaciones están bien preparadas.

Si existe mayores demoras en el cumplimiento del encargo de notificar se debe, al hecho que se dispone suspensión de actividades, por la administración del Poder Judicial, con lo que se paraliza la labor, lo que produce un embalse, lo que duplica las labores y luego comienza a generar carga de trabajo.

Otro factor es que no cuenta con personal suficiente en número, por ejemplo dice que, cuenta solamente con 19 digitadores para los tres turnos, y cada uno asume 1,200 diarias.

Por otro lado el sistema informático con lo que trabajan es obsoleto. Lo que no ayuda mucho. Lo que debe tramitarse en 72 horas, lo hace en ocasiones en siete días.

Otro problema que afronta la oficina según su jefe es que, los notificadores no tienen el cuidado de cumplir con rigor su labor, porque no tienen formación jurídica, lo que obliga que se ordenen y se hagan notificaciones reiteradas.

Todo lo cual produce mayor demora en la tramitación y culminación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

5.4. INTERVENCION DE ARRENDATARIOS EN LA DEMORA.

Los arrendatarios son las personas que no cumplen con su prestación de devolver el bien arrendado a su vencimiento, no obstante que en el contrato se estipula dicha obligación.

Ante este hecho, los arrendadores se ven obligados a iniciar la odisea de obtener se le restituya el bien. Como no pueden recurrir a la vía de los hechos, deben

someterse a lo que está regulado en las normas jurídicas procesales, las que son dadas para resolver dichos conflictos. Lo primero que debe hacer el arrendador es recurrir a un Centro de Conciliación por mandato de la ley 26872, para que se invite al arrendatario incumplido a una reunión en presencia del Conciliador. A esta reunión, el arrendatario en muchos casos no concurre, con lo que frustra la posibilidad de tratar de dar una salida pronta del conflicto. En otras ocasiones concurre pero, no quiere conciliar, con lo que igualmente corta la posibilidad que el conflicto se solucione en vía extrajudicial.

Ante el fracaso de la vía extrajudicial por voluntad del arrendatario, el arrendador, se ve obligado a recurrir ante el Juez, solicitando la tutela jurisdiccional efectiva. Entablando la acción contenciosa de desalojo por vencimiento de contrato, el que siendo admitido a trámite es notificado al arrendador, el que, utiliza medios dilatorios, devuelve notificación, o busca cualquier resquicio procesal para demorar y hacer difícil la solución del conflicto. Si se han cumplido todos los requisitos y subsanado todas las dilaciones, llegado el momento de cumplir con lo que la sentencia señala que es la de, desalojar el bien arrendado, el arrendatario, espera que se cumplan los seis días de apercibimiento para el lanzamiento y juega también con la posibilidad de la omisión de los jueces y auxiliares jurisdiccionales en el respeto de los plazos, y espera el lanzamiento con el apoyo de la fuerza pública.

Todo lo cual contribuye a la demora en resolver un conflicto que debe ser expeditivo, en defensa de derechos como la propiedad, la fuerza vinculante de los contratos y su efecto de ley entre las partes. Así como un factor que perturba el tráfico económico, sin perjuicio de ser un factor perturbador de la paz social.

El arrendatario considera que es más conveniente a sus intereses no cumplir con su prestación que, consiste en entregar el bien arrendado, y, en su lugar, espera que se tramite el requerimiento por la vía legal, primero ante el centro de conciliación y luego la vía judicial. Con lo cual, afecta el derecho del arrendador, de obtener la posesión del inmueble, entregarlo a otra persona en arriendos y percibir las rentas, porque el arrendador que retiene la posesión, casi siempre deja de pagar la renta correspondiente mientras dura el proceso. Beneficiándose impunemente.

2.4 HIPÓTESIS:

Es ineficaz la Ley 30201, en los procesos de desalojo por falta de pago para lograr la restitución del bien dentro del plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.

2.5 VARIABLES:

2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

Restitución del bien, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago dentro del plazo legal.

2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE:

Ineficacia de la Ley N° 30201.

2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES:

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE RESTITUCIÓN DEL BIEN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO DENTRO DEL PLAZO LEGAL.	- INAPLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL.	- FALTA DE CUMPLIMIENTO DE PLAZOS LEGALES.
	- APLICACIÓN DE NORMAS DEL PROCESO SUMARÍSIMO EN EL DESALOJO POR FALTA DE PAGO.	- REPROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA.
		- PLANTEAMIENTO DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS.
		- MEDIOS IMPUGNATORIOS
VARIABLE DEPENDIENTE INEFICACIA DE LA LEY N° 30201	- EXCESIVA CARGA PROCESAL EN PROCESOS DE DESALOJO.	- PROPUESTA DE CUESTIONES PROBATORIAS.
		- OFRECIMIENTO DE MEDIOS PROBATORIOS.
	- DILACIÓN PROCESAL POR PARTE DEL DEMANDADO	- SEÑALAMIENTO DE AUDIENCIA ÚNICA.
		- PLANTEAMIENTO DE NULIDADES POR PARTE EL DEMANDADO.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN:

La presente investigación será de tipo descriptiva, ya tendrá como base la descripción en el tiempo de los expedientes que existen en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, en los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por resolución por falta de pago, en los procesos sobre Desalojo.

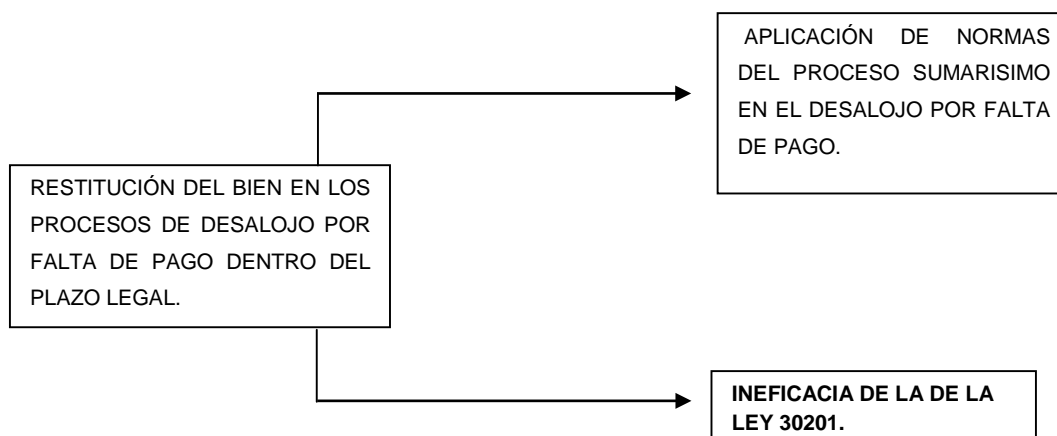
3.1.1 ENFOQUE:

El trabajo de investigación está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social (la Ineficacia de la Ley 30201) a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica (mediante la modificatoria de la norma aplicable al caso para lograr una pronta restitución del bien).

3.1.2 ALCANCE O NIVEL:

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

3.1.3 DISEÑO:



3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA:

La población a utilizar en la investigación serán TODOS los expedientes de procesos sobre Desalojo por Falta de Pago de la Renta, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, con contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, siendo la muestra a criterio, tomando para ello VEINTE (20) expedientes del número total que existen en dicho juzgado.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

En el desarrollo del proyecto de investigación utilizaremos:

- Fichas mixtas: de resumen, de crítica y de citas.
- Entrevistas: a docentes universitarios, abogados, y jueces.

3.4 TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN:

- Analizaremos críticamente los contenidos de los expedientes seleccionados, así como de los libros, revistas y páginas web vinculadas al tema.
- Ficha de análisis de los documentos estudiados y analizados a lo largo de todo el proceso de investigación.
- La entrevista, mediante la guía correspondiente con preguntas abiertas.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS (CUADRO ESTADÍSTICOS CON SU RESPECTIVO ANALISIS E INTERPRETACIÓN)

La recopilación de datos se obtuvieron en base a la encuesta realizada en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, en los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, cuyo resultados que fueron de forma organizada, tabulado y sistematizado en los cuadros estadísticos de Frecuencia simple, asimismo los datos obtenidos fueron analizados e interpretados con la finalidad de establecer los diversos niveles de porcentaje.

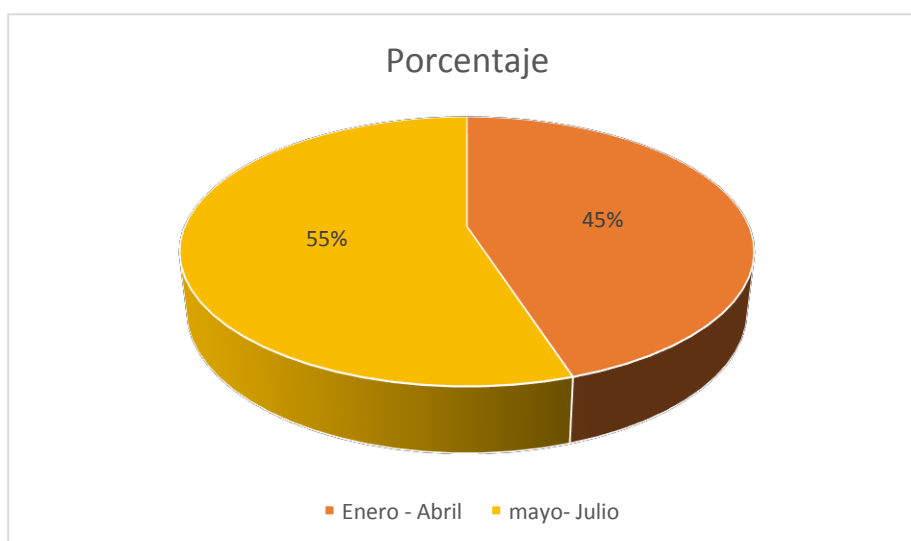
Cuadro N° 01

Resultados de la primera pregunta dirigida al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco

<i>¿Cuántos procesos de desalojo por falta de pago ha conocido en el Juzgado que Despacha durante el periodo de enero a julio de 2017?</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Enero – Abril</i>	<i>09</i>	<i>45 %</i>
<i>Mayo - Julio</i>	<i>11</i>	<i>55 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>20</i>	<i>100 %</i>

Interpretación.- De la revisión de los datos del cuadro N° 01, se advierte que entre los meses de enero a Abril el porcentaje de procesos por desalojo por falta de pago ha sido de 45 % mientras que el porcentaje del mes de mayo a julio fueron del 55 %, es decir; se observó mayor porcentaje de procesos de desalojos durante los meses de mayo a julio del año 2017, conforme se observa los resultados en el gráfico.

Gráfico N° 01.



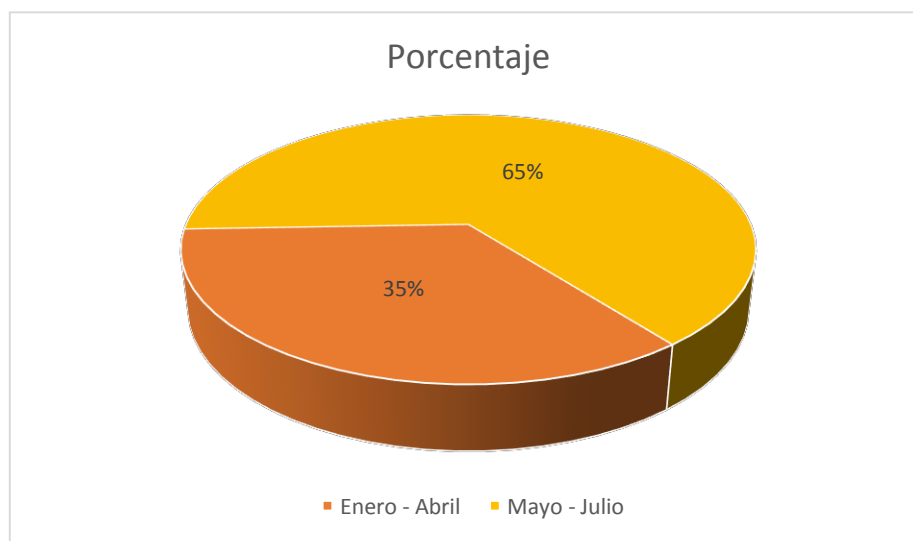
Cuadro N° 02

Resultados de la Segunda pregunta dirigida al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco

<i>¿Cuántos de los procesos de desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, se ha conocido durante el periodo de enero a julio de 2017?</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Enero – Abril</i>	<i>07</i>	<i>35 %</i>
<i>Mayo - Julio</i>	<i>13</i>	<i>65 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>20</i>	<i>100 %</i>

Interpretación.- De la revisión de los datos del cuadro N° 02, se advierte que el 35 % de los procesos de desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario ha sido conocido desde enero a abril, mientras que el 65 % porcentaje ha sido conocidos desde mayo a julio de 2017, es decir; se observa un mayor porcentaje desde mayo a julio que desde el mes de enero a abril, conforme se verá en el gráfico los resultados.

Gráfico N° 02



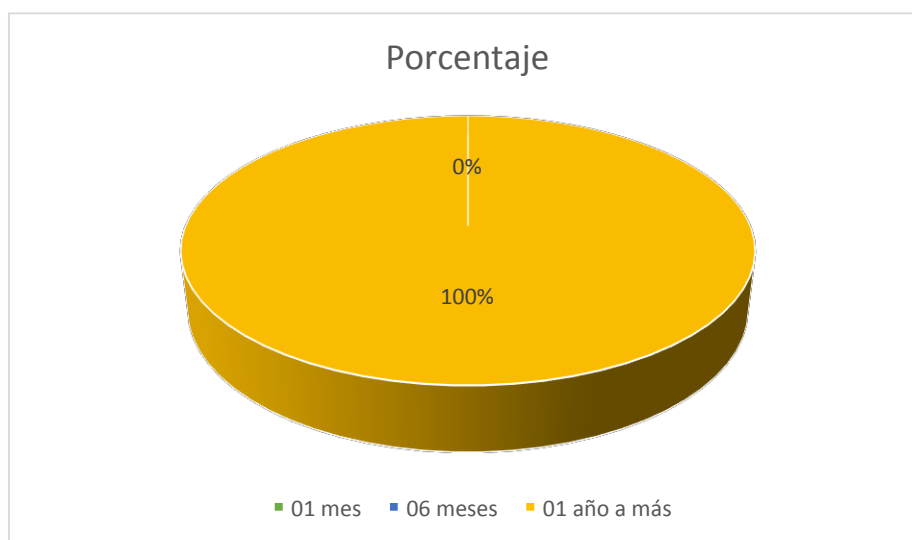
Cuadro N° 03

Resultados de la Tercera pregunta dirigida al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco

<i>¿Señale el plazo de duración en los procesos sobre desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, se ha conoció durante el periodo de enero a julio de 2017?</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>01 mes</i>	<i>0</i>	<i>0 %</i>
<i>06 meses</i>	<i>0</i>	<i>0 %</i>
<i>01 año a más</i>	<i>20</i>	<i>100 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>20</i>	<i>100 %</i>

Interpretación.- De la revisión de los datos del cuadro N° 03, se advierte que el 100 % de procesos sobre desalojo ha tenido una duración de 01 año a más, mientras que en el extremo de 1 mes arrojó un 0.0 %; y la de 06 meses de igual forma ha sido de 0.0 %, es decir los procesos de desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, tienen una duración de más de un año.

Gráfico N° 03



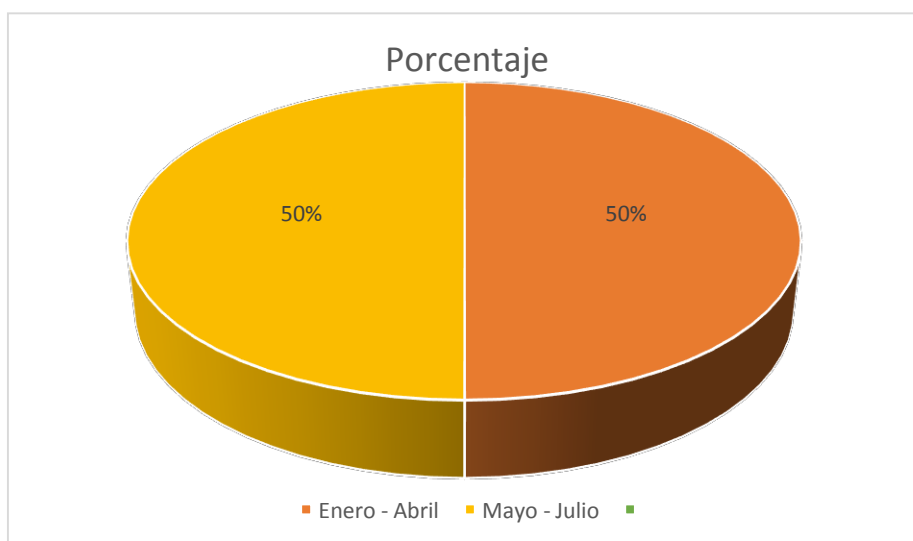
Cuadro N° 04

Resultados de la Cuarta pregunta dirigida al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco

<i>¿La parte demandada ha propuesto excepciones y defensas previas en los procesos sobre desalojo por falta de pago derivado de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, se ha conocido durante el periodo de enero a julio de 2017?</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Enero – Abril</i>	<i>10</i>	<i>50 %</i>
<i>Mayo - Julio</i>	<i>10</i>	<i>50 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>20</i>	<i>100 %</i>

Interpretación.- De la revisión de los datos del cuadro N° 04, se advierte que el 50 % de los demandados ha interpuesto excepciones y defensas previas en el mes de enero hasta abril cuando eran demandados, mientras que el otro 50 % demandado en el mes de mayo a junio de igual forma interpusieron excepciones y defensas previas.

Gráfico N° 04



Cuadro N° 05

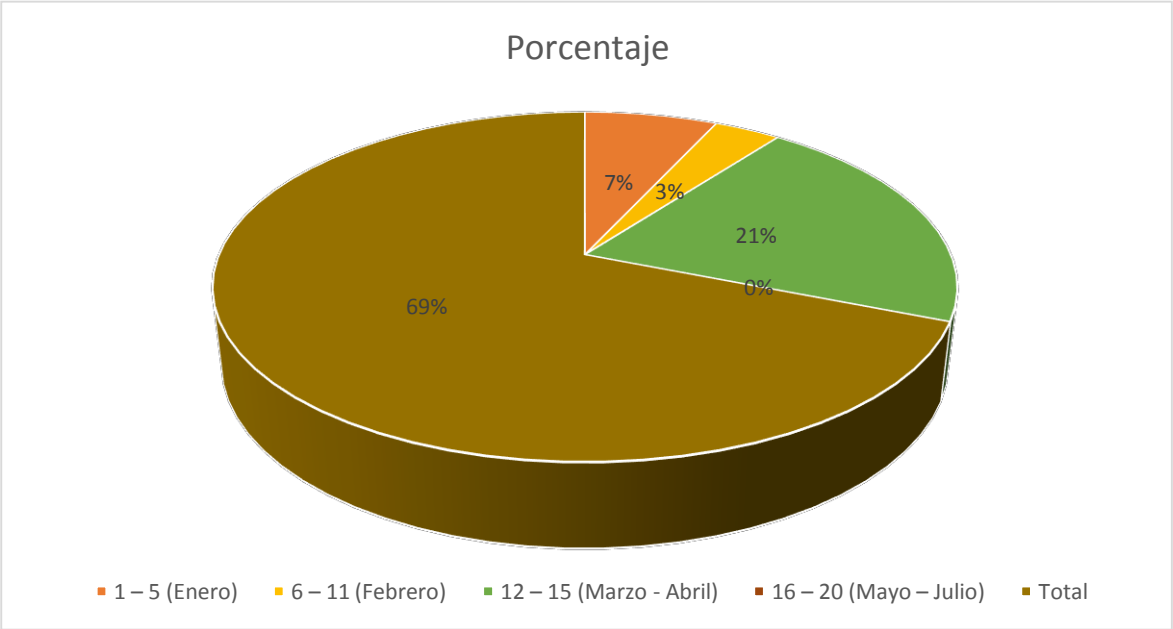
Resultados de la Quinta pregunta dirigida al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco

<i>¿En cuántos procesos que conocieron sobre desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, programó fecha y hora de audiencia única, durante el periodo de enero a julio de 2017?</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>1 – 5 (Enero)</i>	<i>03</i>	<i>15 %</i>
<i>6 – 11 (Febrero)</i>	<i>01</i>	<i>5 %</i>
<i>12 – 15 (Marzo - Abril)</i>	<i>06</i>	<i>30 %</i>
<i>16 – 20 (Mayo – Julio)</i>	<i>10</i>	<i>50 %</i>
<i>Total</i>	<i>20</i>	<i>100%</i>

Interpretación.- De la revisión de los datos del cuadro N° 05, se advierte que el 15 % (enero) en los procesos de desalojo ha sido señalado fecha y hora para audiencia única, asimismo el 5 % (Febrero) han señalado fecha y hora para audiencia única, ahora bien un 30 % (marzo – abril) hubo un incremento para

señalar fecha y hora para audiencia única; y un 50 % ha sido en mes de mayo – a julio, donde la agenda judicial estaba recargada.

Gráfico N° 05



CAPITULO V

DISCUSION DE RESULTADOS

5.1. PRESENTAR LA CONTRATACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

De conformidad con los resultados obtenidos en la encuesta practica al Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, se advierte que desde el mes de enero hasta julio de 2017, los Procesos Judiciales sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, ha tenido una duración de 01 año a más, pese a que la Ley N° 30201 simplifica el plazo para el restitución del bien al arrendador.

- 1. Pregunta N° 01.-** Se observa que entre los meses de enero a abril el porcentaje de procesos por desalojo por falta de pago ha sido de 45 % mientras que en el mes de mayo a julio fueron del 55 % por ciento, es decir; hubo un mayor incremento de procesos de desalojos durante los meses de mayo a julio del año 2017.
- 2. Pregunta N° 02.-** Se tiene que el 35 % de los procesos de desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario ha sido tramitado en el Segundo Juzgado de Paz Letrado desde enero hasta abril, contrario sensu en el mes de mayo a julio hubo un mayor porcentaje de 65 % por ciento en dichos procesos.
- 3. Pregunta N° 03.-** Se considera que el 100 % de procesos de desalojo por falta de pago derivados de contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario por falta de pago. ha tenido una duración de 01 año a más; mientras 0.0 % correspondiente 01 meses, y 06 meses no arrojaron resultados de que el proceso termine es ese plazo.
- 4. Pregunta N° 04.-** Ahora bien el 50 % de los demandados ha interpuesto excepciones y defensas previas en el mes de enero hasta abril cuando eran demandados, mientras que el otro 50 % demandado en el mes de mayo a

junio de igual forma interpusieron excepciones y defensas previas, es decir se observa que el plazo se extiende, habida cuenta que la excepciones deberán ser resueltas por el Juez.

5. **Pregunta Nº 05.-** por último, se aprecia que solo el 15 % (enero) en los procesos de desalojo ha sido señalado fecha y hora para audiencia única, mientras que el 5 % (Febrero) han señalado fecha y hora para audiencia única en otras fechas motivo por las vacaciones del magistrado del Segundo Juzgado de Paz Letrado; asimismo un 30 % (marzo – abril) hubo un incremento parcial para señalización de fecha y hora de audiencia única; y consecuentemente hubo un incremento total del 50 % en mes de mayo – a julio para señalar Audiencia Única, lo cual conlleva a que el plazo se dilate por la recargada agenda judicial.

CONCLUSIONES

1. En los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, interpuestos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo en el periodo de enero de julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, el juez no ordena el lanzamiento en quince días hábiles de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.
2. Las razones por la cual no se ejecuta el lanzamiento en el plazo de quince días hábiles, previsto en la norma antes citada, pese a contar con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas que contienen cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, es la aplicación del artículo 554 del Código Procesal Civil, sobre Audiencia Única, al señalar: Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad.
3. No se cumple con el plazo establecido en el cuarto ,párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, toda vez que al señalarse fecha y hora para la diligencia de audiencia única, el proceso ineludiblemente culminará con declaración sobre el fondo contenida en sentencia, la misma que por el principio de pluralidad de instancias, es objeto de ser revisado por el superior en grado, en este caso por el juzgado especializado en el civil, quien previa audiencia de vista de causa emitirá sentencia de vista.
4. Estando a los veinte expedientes revisados y analizados en la presente investigación sobre desalojo por falta de pago, seguidos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo en el periodo de enero a julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante

Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, fueron tramitados por el lapso mínimo de uno a dos años, y otros se encuentran pendientes de sentencia, de lo que se infiere que la Ley N° 30201 es ineficaz para una pronta restitución de bien inmueble sujeto a contrato de arrendamiento, dentro del plazo de quince días que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil.

RECOMENDACIONES.

Para lograr una inmediata restitución del bien inmueble con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para que se cumpla el lanzamiento en quince días hábiles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 593 del Código Procesal Civil, el investigador recomienda:

1. La modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil, que prevé:
“Artículo 591.- Limitación de medios probatorios. Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia en su caso”, de la siguiente manera: Artículo 591.- Limitación de medios probatorios. Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento.
2. En el caso de desalojo por falta de pago con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, se debe inaplicar el artículo 554 del Código Procesal Civil, en el extremo que señala: *“Artículo 554.- Audiencia única. (...) Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad...”*, toda vez que al limitarse los medios probatorios solo a documentos conforme se ha descrito precedentemente, no justifica se señale fecha y hora para la diligencia de audiencia única.
3. Asimismo en esta pretensión se debe inaplicar el artículo 554 del Código Procesal Civil, en el extremo que señala: *“Artículo 554.- Audiencia única. Al admitir la demanda, el Juez concederá al demandado cinco días para que la conteste...”*. Es decir no debe correr traslado la demanda al demandado para que la absuelva en el plazo de cinco días hábiles, como se ha analizado que en los veinte expedientes sobre desalojo por falta de pago, que ocurre ello,

recomendando que una vez admitida la demanda de desalojo por falta de pago con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, requerir como en el proceso único de ejecución, al demandado para que en el plazo de seis días de notificado, acredite la cancelación del alquiler adeudado, de no acreditarlo o transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad funcional emita auto final en el plazo de veinticuatro horas, ordenando el lanzamiento dentro del plazo de quince días, para ello hay la necesidad se modifique el cuarto párrafo del artículo 594 que señala: *“Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil”*. Debiendo quedar como sigue: Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez bajo responsabilidad funcional emitirá auto final en el plazo de veinticuatro horas, ordenando el lanzamiento dentro del plazo de quince días hábiles”, para tal efecto se deberá inaplicar el primer párrafo del artículo 593 del Código Procesal Civil: *“Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación”*.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima 2015.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima 2016.
- OSTERLING PARODI Felipe. Los Contratos-Consecuencias Jurídicas de su Incumplimiento. Gaceta Civil y Procesal Civil. Primera Edición. Lima 2013.
- CARRIÓN LUGO JORGE. Procesos de Ejecución. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Primera Edición. Lima 2008.
- GUILHERME MARINONI Luiz. Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima 2011.
- CASTILLO FREYRE Mario. TODO SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Primera Edición Lima 2016.
- www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201, EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO - JULIO DE 2017

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p>PROBLEMA GENERAL ¿Cómo influye la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO Sp1 ¿Cómo contribuirá la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?</p> <p>Sp2 ¿Cómo no contribuirá la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar la ineficacia de la Ley 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, contenido en la Ley N° 30201, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017</p> <p>OBJETIVO ESPECIFICO - Establecer si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, la restitución del bien procede dentro del plazo legal de quince días hábiles, que señala la Ley N° 30201, en el 2º Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.</p> <p>- Determinar si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, se cumplen los plazos que fija la norma, en el 2º Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.</p> <p>- Establecer si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, el juzgador señala fecha y hora de audiencia única o prescinde de ella, en el 2º Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.</p> <p>- Determinar si en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, para la restitución del bien, el demandado ofrece medios probatorios, al hacer uso de su derecho de contradicción, en el 2º Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL Es ineficaz la Ley 30201, en los procesos de desalojo por falta de pago para lograr la restitución del bien dentro del plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – julio de 2017.</p>	<p>INDEPENDIENTE Restitución del bien, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago dentro del plazo legal.</p>	<p>1. Inaplicación del Principio de Celeridad Procesal.</p> <p>2. Aplicación de normas del Proceso Sumarísimo en el Desalojo por Falta de Pago.</p>	<p>✓ Falta de cumplimiento de plazos legales.</p> <p>✓ Reprogramación de Audiencia Única.</p> <p>✓ Planteamiento de Excepciones y Defensas Previas.</p> <p>✓ Medios impugnatorios</p>	<p>1. Encuestas</p> <p>2. Revistas</p> <p>3. Expediente.</p> <p>4. Libros</p>
			<p>DEPENDIENTE Ineficacia de la Ley N° 30201.</p>	<p>1. Excesiva carga procesal en Procesos de Desalojo.</p> <p>2. Dilación procesal por parte del demandado</p>	<p>✓ Propuesta de Cuestiones Probatorias.</p> <p>✓ Ofrecimiento de medios probatorios.</p> <p>✓ Señalamiento de Audiencia Única.</p> <p>✓ Planteamiento de nulidades por parte el demandado.</p>	